



Helkema & co
advocaten

Ontwikkelingen acties Stichting Fair Huur voor Verhuurders

Najaarsbijeenkomst Vastgoedbelang Afdeling Noord 1 november 2016

Programma



Hielkema & co
advocaten

- Korte **geschiedenis huurwetgeving** in Nederland
- **Cijfers** Nederlandse woningmarkt
- Artikel 1 EP bij het **EVRM** en rechtspraak EHRM (**eigendomsbescherming**)
- **Class action** Stichting Fair Huur voor Verhuurders (SFH)
- **Klachtprocedure** SFH bij de **Europese Commissie**
- Toekomst



Helkema & co
advocaten

Korte geschiedenis huurwetgeving in Nederland



Huurprijsregulering in Nederland



Hielkema & co
advocaten

- Sinds Tweede Wereldoorlog: **huurprijsregulering** in Nederland
- Huurpolitiek = **Inkomenspolitiek**
- Jaren 60: **liberalisering** in heel Nederland behalve Randstad en enkele grote steden
- 1971: voornemen liberalisering voor alle nieuwe huurcontracten
- 1979: invoering Huurprijzenwet Woonruimte: huur(prijs)bescherming juist **strakker aangehaald**

Huurprijsregulering in Nederland



Hielkema & co
advocaten

- 1989: **liberalisering** duurdere **nieuwbouw** (boven huursubsidiegrens)
- 1994: **liberalisering** alle duurdere woningen (boven huursubsidiegrens): slechts **5%** van alle huurwoningen
- 2006: **wetsontwerp Dekkers**: verdere liberalisering boven bepaalde WOZ-waarde: **25%** van alle huurwoningen
- 2007: Dekkers “**afgeschoten**” in koehandel
- Tot 2011: nauwelijks ontwikkelingen

Huurprijsregulering in Nederland



Hielkema & co
advocaten

- Kabinet Rutte I:
 - Invoering Donnerpunten (2011)
 - Voornemen inkomensafhankelijk huurverhoging (IAH) (invoering 2013)
- **Kabinet Rutte II** (regeerakkoord september 2012):
 - Bevordering **doorstroming**
 - Bestrijding **scheefheid**
 - **Meer markt** in de sociale huurprijzen: maximaal wettelijke huurprijs = 4,5% van de WOZ0-waarde
- **Wat mist**: grondige analyse van disfunctioneren woningmarkt als geheel (koop en huur) en **lange termijn visie**
- Als gevolg van **overheidsingrijpen**:
 - **Koopmarkt**: kunstmatig **hoge** prijzen
 - **Huurmarkt**: kunstmatig **lage** prijzen
- Blok kan slechts **kleine stapjes** zetten

Huurrecht piept en kraakt



Hielkema & co
advocaten

- Gevolgen van het jarenlange huurbeleid: **woningmarkt op slot:**
 - geen **doorstroming**
 - **scheefwonen**
 - **te veel sociale huurwoningen** en toch “woningnood”
 - verhuurder **subsidieert** huurder > door kunstmatig lage huurprijs
 - **Illegale** onderverhuur
 - “**huurveteranen**” > zeer lage huurprijs
 - Uitgedunde **particuliere** verhuurmarkt
- Nederland staat hierin **alleen**
- Elk (internationaal en nationaal) **onderzoek** dringt aan op **verandering**

Huurprijsregulering in Nederland

Maatregelen Rutte II



Hielkema & co
advocaten

- 2013: **Inkomensafhankelijke huurverhoging**
- 2013: **Verhuurderheffing**
- 2015: **Woningcorporaties** terug naar de **kerntaak**
- 2015: Nieuw **Woningwaarderingstelsel** > WOZ-waarde
- 2016: **Wet Doorstroming Huurmarkt:**
 - Huurprijsregelingen
 - Tijdelijke verhuur zonder huurbescherming



Helkema & co
advocaten

Cijfers Nederlandse woningmarkt



Cijfers Nederlandse woningmarkt

(Bron Min. VROM, kenmerken Woningvoorraad 2010 en 2013)



Hielkema & co
advocaten

- Aantal woningen (koop en huur):
 - 2010: 7.172.436
 - 2013: 7.266.295
- Aantal huurwoningen:
 - 2010: 2.919.181 (41%)
 - 2013: 2.906.518 (40%)
- Huurwoningen van woningcorporaties:
 - 1947: 198.000
 - 2010: 2.393.728 (82%)
 - 2013: 2.250.000 (77%)
- Huurwoningen van beleggers:
 - 2010: 525.452 (18%)
 - 2013: 650.000 (23%) (circa 130.000 bij 'institutionelen' en circa 525.000 bij overige beleggers)

Cijfers Nederlandse woningmarkt

(Bron Min. VROM, kenmerken Woningvoorraad 2010)



Hielkema & co
advocaten

- Gereguleerde huurwoningen (tot 145 punten / huur tot € 710):
 - 2010: bij beleggers en corporaties: 2.744.030 (94%)
 - 2013: bij beleggers en corporaties: 2.657.955 (91%)
 - bij corporaties: 2.202.955 (97,8% van hun bezit)
 - bij beleggers: 455.000 (70% van hun bezit)
- Geliberaliseerde huurwoningen:
 - 2010: bij corporaties: 175.150 (6% van hun bezit)
 - 2013: bij corporaties: 46.556 (2,2% van hun bezit)
bij beleggers: 195.000 (30% van hun bezit)

Cijfers Nederlandse woningmarkt

(Bron Min. VROM, kenmerken Woningvoorraad 2010)



Hielkema & co
advocaten

- Scheefwonen: huurder met middeninkomen of hoger (€ 43.000):
 - 420.000 woningen (15%) (Bron: MvT bij wetsontwerp 33 129 over de IAH in 2012)
- Maar volgens Rapport 'Wonen in Beweging' van Min BiZa & K – april 2016:
 - 2012: 685.000 woningen (24% van de voorraad sociale huurwoningen)
 - 2015: 518.000 woningen (18% van de voorraad sociale huurwoningen)





Helkema & co
advocaten

Artikel 1 EP bij het EVRM (eigendomsbescherming) en de rechtspraak van het EHRM

Artikel 1 EP bij het EVRM



Hielkema & co
advocaten

- Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM):
 - Artikel 1 EP: **Bescherming** van de eigenaar tegen te veel **inmenging van de overheid**
- Nederlandse rechter is **verplicht** het EVRM rechtstreeks toe te passen
- **Laatste redmiddel**: Europees Hof voor de Rechten in Straatsburg

EHRM: Poolse zaak (2005-2008)



Hielkema & co
advocaten

- Zaak van mevrouw Hutten-Czapska tegen de Poolse staat
- Oude huurovereenkomsten voor de val van het **communistisch regime**: sterke huurprijsbescherming met zeer lage huurprijzen:
 - De **overheid** wees de **huurder** aan en bepaalde de hoogte van de **huurprijs**
 - Na verloop van tijd was de huur nog maar **60% van de onderhoudskosten**
 - Vrijwel alle eigenaren met dergelijk oude huurders leden **verlies**
- **Pools Constitutioneel Hof**: dat is in strijd met de Grondwet

EHRM: Poolse zaak (2005-2008)



Hielkema & co
advocaten

Europees Hof voor de Rechten van de Mens:

- Huurwetgeving moet **algemeen belang** dienen > dat huren van woningen **betaalbaar** zijn voor de **minder draagkrachtigen**
 - *wide margin of appreciation*
- Maar er moet **eerlijke belans (fair balance)** zijn tussen dat algemeen belang en individueel belang van de eigenaar
- Er is geen eerlijke balans: als eigenaren verlies lijden door wettelijke huurmaximering
- Er moet een **redelijke winst (decent profit)** zijn
- Staat bepaalt zelf hoe zij dit regelt
- Gevolg voor Polen: gedeeltelijke **liberalisatie** van de huren

Recente rechtspraak EHRM



Hielkema & co
advocaten

Sinds de Poolse zaak

- **Veel nieuwe rechtspraak EHRM**
 - Over huur(prijs)regulering in **verschillende Europese landen**:
 - Portugal (2010)
 - Kroatië (uitspraken in 2006 en 2014)
 - Malta (diverse uitspraken 2006 - 2016)
 - Tjsechië (2014)
 - Slowakije (diverse uitspraken 2007 – 2016)
- > steeds schending van artikel 1 EP geconstateerd
- Rechtspraak EHRM **steeds duidelijker**:
 - Staat mag huurprijs, als dat nodig is, **(aanzienlijk) beperken**
 - Maar dat mag er niet toe leiden dat de huur zo laag is dat de eigenaar **slechts een minimale winst** overhoudt
 - EHRM 30 juli 2015 (*Zammit & Attard Cassar t. Malta (appl.nr.1046/12)*):
“The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (...)”



Helkema & co
advocaten

Class action Stichting Fair Huur voor Verhuurders



Class action tegen Nederlandse staat



Hielkema & co
advocaten

- Procedure **gestart in 2012** bij Rechtbank Den Haag
- Vordering o.a.:
 - verklaring voor recht dat het **Nederlandse huurregulering in strijd met artikel 1 EP** is, indien daaruit **geen decent profit** voor de verhuurder voortvloeit
- Het Nederlandse huur(prijs)regulering is **als systeem voorgelegd**
- Het systeem staat **los** van **individuele gevallen**
- Uitspraak rechtbank 4 december 2013 > vorderingen **afgewezen**
- **Appel** ingesteld bij het Gerechtshof Den Haag
- Uitspraak Gerechtshof 5 juli 2016 > vorderingen **afgewezen**

Class action tegen Nederlandse staat



Hielkema & co
advocaten

- Hof **manoeuvreert om hete brei** heen:
 - **Nergens** laat het hof zich uit over de (duidelijke) normen in de Europese rechtspraak
 - **Wel zegt Hof:** verhuurder heeft recht op winst, maar winst kan je **ook realiseren bij de verkoop** van de woning
- Dit is **onjuist**, omdat:
 - De mogelijkheid van verkoop **geen enkele rol** speelt in de Europese rechtspraak
 - Verkoopwinst/verlies is het **risico van de verhuurder**
 - **Tijdens** een huurovereenkomst is verkoop helemaal **niet aan de orde**
 - Moet de verhuurder zijn eigendom opgeven, om een verlies goed te maken?
 - > lijkt op een vorm van **onteigening**
- **Cassatie** ingesteld op 5 oktober 2016



Helkema & co
advocaten

Klachtprocedure bij Europese Commissie (SFH)



Klachtprocedure bij EC



Hielkema & co
advocaten

- Stichting Fair Huur voor Verhuurders heeft op 28 mei 2015 een **officiële klacht** ingediend bij de Europese Commissie wegens oneerlijke concurrentie door **ongeoorloofde staatssteun**
- Overheid verleent aan **woningcorporaties** staatssteun
 - Staatsgegarandeerde **WSW-borging** van leningen > lagere rente
 - Kortingen op **grondprijzen**
 - **Bescherming** tegen faillissementen / saneringssteun (bv. Vestia) > drukt ook rente bij leningen
 - **Vroeger meer** voordelen (fiscaal, subsidies)
- Dit **verstoort de concurrentie** > geen *level playing field* voor particuliere verhuurders
- EC heeft **al in 2009 (!)** Nederlandse Staat opgedragen maatregelen te nemen
- NL heeft pas in 2015 de **Woningwet aangepast** > maar het is niet genoeg
- En oneerlijke concurrentie **voor 2015** is niet ongedaan gemaakt
- EC heeft om **reactie Nederlandse Staat** gevraagd



Helkema & co
advocaten

Toekomst



Toekomst



Hielkema & co
advocaten

- Stichting Fair Huur **gaat door** met haar acties
- **Uitspraak Hoge Raad**: niet eerder verwacht dan medio 2018
- **Uitspraak EC**: moeilijk voorspelbaar. Hopelijk in 2017
- SFH is afhankelijk van **bijdragen van belanghebbenden**
- **Website SFH**: www.fairhuurvoorverhuurders.nl



Hielkema & co
advocaten

Bedankt voor uw aandacht