



Een Amsterdams grachtenpand



Foto: Anke Teunissen/HH

Huurwet is in strijd met EU-regels

Claim tegen Nederland, huiseigenaren wordt een te lage huurprijs opgelegd

Inge-Lisa Toxopeus-de Vries

Op 24 januari verscheen in deze krant een artikel met de kop 'Gedooft te hoge huur koophuis'. De auteur vertelt dat de gemeente Amsterdam een oogje wil dichtknijpen bij mensen die hun onverkochte koophuis voor een hoger bedrag verhuren dan de landelijke regels toelaten.

De gemeente laat weten de huizenbezitters tegemoet te willen komen omdat de huur die zij mogen vragen volgens het puntenstelsel vaak lager is dan de hypothecaire lasten. Ook minister Spies van Binnenlandse Zaken heeft aangegeven dat ze de regels voor het tijdelijk verhuren van koopwoningen wil verbeteren. De uitlatingen van gemeente en overheid zijn opmerkelijk en van groot belang voor de strijd die woningverhuurders tegen de Nederlandse huurwet voeren.

De huurprijzen van woningen in de gereguleerde sector wor-

den — als gevolg van de huurwetgeving — al sinds de oorlog kunstmatig laag gehouden. Als het aan de Stichting Fair Huur voor Verhuurders ligt, komt hier nu een einde aan.

De Stichting heeft in april 2011 een klacht namens huiseigenaren aanhangig gemaakt bij het Europese Hof voor de Rechten van de Mens in Straatsburg. De door de overheid vastgestelde huren dekken de werkelijke kosten van de huiseigenaren vaak niet, laat staan dat sprake is van een 'redelijk rendement'. Volgens het Europese Hof hebben eigenaren recht op een redelijk rendement, met inbegrip van een redelijke winst (*decent profit*).

De schade die huiseigenaren door de Nederlandse huurwet lijden kan oplopen tot tienduizenden euro's per verhuurd object. De schadevergoedingsclaim wegens huurderfing bestrijkt de afgelopen vijf jaren (verjaringstermijn) plus de toekomstige periode zolang de huurbeheersing duurt.

Van alle Europese landen kent

Nederland het hoogste percentage sociale huurwoningen (circa 32% van de totale woningvoorraad van 6,8 miljoen). Ruim 750.000 huurwoningen zijn particulier bezit. Een belangrijk deel daarvan wordt tegen een te lage prijs verhuurd. Stel dat dit bij 100.000 woningen het geval is, dan kan de schadeclaim tegen de Staat al gauw oplopen tot ettelijke miljarden.

Hoe groot is de kans dat de Stichting Fair Huur voor Verhuurders haar gelijk krijgt? Hoewel het antwoord niet in een percentage is uit te drukken, kan worden gesteld dat deze kans aanzienlijk is. In 2006 is immers een vergelijkbaar proces tegen de Poolse staat gewonnen. Na het communistische regime weerhield de over-

heid daar de huiseigenaren ervan om een redelijk rendement op hun onroerend goed te behalen.

Bovendien zijn er signalen vanuit Den Haag die bevestigen dat het huidige huurniveau veel te laag is. Zo werd door minister Donner in oktober vorig jaar een nieuwe maatregel ingevoerd waarbij in aangewezen 'schaarstegebieden' een veel hogere huurprijs aan de woning mag worden toegekend. Met andere woorden, deze woningen moesten dus tot nu toe tegen een veel te lage prijs worden verhuurd.

Met deze uitlatingen geeft de overheid toe dat huiseigenaren gedwongen worden hun woning tegen een te lage huurprijs te verhuren. Evenals Polen dreigt de Nederlandse Staat dan ook de gedupeerde huiseigenaren te moeten compenseren. En dat zou dan wel eens een miljardenclaim kunnen worden.

Drs. Inge-Lisa Toxopeus-de Vries RA is partner bij Hermes Advisory.

Er zijn ook signalen vanuit Den Haag die bevestigen dat het huidige huurniveau veel te laag is