

Advocaat Huib Hielkema over het Nederlandse huurstelsel

# ‘De disbalans is me een doorn in het oog’

Vergaande rechtsbescherming maakt de huurder de koning te rijk. De verhuurder kan vaak geen marktconforme huurprijs vragen. Het hele huurstelsel veranderen? ‘Het is maar zeer de vraag of de politiek daar nu aan wil.’

Door Olga van Ditzhuijzen

Wie kent er niet het voorbeeld van een kennis die triomfantelijk aan een hoofdstedelijke gracht woont voor 400 euro per maand? Dat dit kan, komt door de wettelijke bescherming van huur en huurprijs. Sinds het huidige stelsel in de jaren zeventig werd ingericht, is de huurder koning. Steeds meer huizenbezitters trekken aan de bel. Ze krijgen de huurder met geen mogelijkheid uit hun huis of lijden zelfs verlies omdat het onderhoud aan de woning meer kost dan de huur opbrengt. De Amsterdamse advocaat Huib Hielkema (Unger Hielkema Advocaten) strijdt tegen de doorgeschooten huur(prijs)bescherming en nuanceert het beeld van de rijke pandjesbaas.

In zijn ruim twintigjarige loopbaan als huurrechtadvocaat heeft Hielkema een scala aan arme huurders voorbij zien trekken. Hij verdedigde en adviseerde ze vanaf zijn eerste jaar als rechtenstudent toen hij in de rechtswinkel werkte. Ook staat hij verhuurders bij – maar dan moet hij regelmatig nee verkopen. Dat komt doordat de Nederlandse huurwetgeving, zoals bekend, veel dwingend recht bevat. ‘Als huiseigenaar ben je in principe vrij om een huurprijs te vragen die marktconform is en die op zijn minst je onderhoudskosten dekt. Maar als de woning binnen het gereguleerde segment valt, kan de huurder op basis van het puntensysteem de huurcommissie vragen de huur te verlagen. En die houdt daarbij geen rekening met de onkosten van de eigenaar.’

‘De overheidsbemoeyenis moet op een verstandige manier drastisch verminderen of er zelfs helemaal tussenuit’

## De verhuurder moet niet zeuren

Bot gezegd: de overheid vordert je huis als sociale huurwoning. Daar komt nog bij dat beëindiging van de huur omdat de eigenaar verlies lijdt onmogelijk is. Dit kan leiden tot slepende conflicten en hoge kosten voor de eigenaar, soms zelfs in de vorm van aan de huurder te betalen forse uitkooppremies. In veel gevallen durft een huiseigenaar niet eens een zaak te starten. Hij weet dat de huurder de wet aan zijn kant heeft én bovendien kampt hij met een maatschappelijke taboe: de huizenbezitter is immers vermogend en de huurder niet, hij vangt huur, hij moet niet zeuren.

In 2006 las Hielkema een arrest van het EHRM dat hij aanduidt als ‘de Poolse zaak’. Daarin werd de wettelijke huurregulering in Polen door het Hof in Straatsburg strijdig geacht met het Europese recht. Het is een ingewikkelde casus, maar het gaat erom dat Poolse huizenbezitters na de val van het communisme nog steeds gebonden waren aan een vaste huurprijs: drie procent van de herbouwwaarde van de woning. Door

de lage vaststelling van die waarde door lokale overheden leverde dit voor huiseigenaren een onrendabele situatie op. Het hof besloot dat deze inmenging van de overheid strijdig was met de fundamentele rechten van de eigenaar: de wetgever mag niet verhinderen dat de eigenaar een redelijk rendement behaalt. Kort daarna werd de wet in Polen veranderd.

Dat kan interessant zijn voor het Nederlandse huurrecht, dacht Hielkema en hij schreef een artikel voor de website van zijn kantoor. Dat werd opgemerkt door de Vereniging Vastgoed Belang, een organisatie van particuliere vastgoedbeleggers. Zij vroegen Hielkema om samen met de advocaat en Leidse hoogleraar Staats- en Bestuursrecht Tom Barkhuyzen te onderzoeken of het haalbaar was om ook zo’n procedure aan te spannen bij het EHRM.

Met twee andere betrokkenen van Vastgoed Belang werd vervolgens de stichting Fair Huur voor Verhuurders opgericht, die de belangen behartigt van tot nu toe 175 verhuurders van in totaal 3000 woningen. Deze stichting start binnenkort een *class action* tegen de Nederlandse Staat. Daarin eist de stichting een verklaring voor recht dat de Nederlandse huurwetgeving in strijd is met het Europese recht. Als dat wordt gehonoreerd, begint de stichting een schadevergoedingsprocedure. ‘Dat kan een enorme claim tegen de staat worden,’ voorspelt Hielkema. ‘Ik durf er niet eens een gooi naar te doen om wat voor bedrag aan misgelopen huurpenningen het dan zou gaan.’

Zelf zit Hielkema overigens niet in het bestuur van de stichting. ‘Ik wilde mijn onafhankelijkheid niet aantasten door in het bestuur te zitten.’ De class action wordt door een ander advocatenkantoor gevoerd. Wel speelt hij een rol als aanjager en juridisch adviseur bij de class action. Daarnaast heeft hij een tiental verhuurderszaken lopen over de ‘Poolse kwestie’ in diverse stadia van de rechtsgang, mede bedoeld om de aandacht van het Mensenrechtenhof op Nederland te vestigen. ‘Als we erin slagen voldoende zaken bij het EHRM te krijgen, kan het hof er, net als in de Poolse zaak, een *pilot case* van maken, zodat het hof toeziet op het rechtsherstel in de vorm van wetswijziging.’

**Geen rechtse praatjes**

Zijn drijfveer voor deze tijdrovende kwesties is deels maatschappelijke betrokkenheid en deels ‘professionele diepgang,’ zoals Hielkema het noemt.

‘Bij het hof wordt ons huur(prijzen) recht hopelijk tot in zijn grondvesten geanalyseerd, dat is erg interessant.’ Hij heeft overigens geen zin om te boek te staan als de Robin Hood van de huisjesmelker. ‘Het zijn geen rechtse praatjes. Ik hoef niet zomaar de huurbescherming omver te trekken. De woningmarkt zit op slot en dat is me al jaren een doorn in het oog. De politiek zou dat moeten veranderen. Maar terwijl de linkse partijen de huurregulering willen behouden, wil rechts niet van de hypotheekrenteaftrek af. En beide machtsblokken ruilen dat al jaren tegen elkaar uit.’ Hij wijst erop dat de huurmarkt alleen maar kan liberaliseren – zodat huurprijzen meer marktconform worden – als ook de koopmarkt verandert. ‘De kooprijzen zijn kunstmatig hoog door de hypotheekrenteaftrek, de huurprijzen zijn omlaag gedrukt door de huurprijsregulering. De overheidsbemoeienis moet op een verstandige ma-

nier drastisch verminderen of er zelfs helemaal tussenuit.’

Hielkema merkt op dat het denken over de rechtsposities van verhuurders en huurders aan het veranderen is. Zo las hij in de conclusie van advocaat-generaal Huydecoper bij een arrest van de HR in maart 2010 dat ‘de verhoudingen zoals die ten tijde van de wetgeving in 1979 misschien voor ogen stonden, gewijzigd zijn; en wel in die zin, dat er meer ruimte is gekomen om met legitieme belangen van verhuurders rekening te houden’.

Zal het EHRM binnen afzienbare tijd een heldere uitspraak over het Nederlandse huurstelsel doen? Het alternatief is een politieke ommezwaai. Maar om het hele stelsel te veranderen? Daarover peinst Hielkema: ‘...dat vereist een fundamentele langetermijnvisie op de woningmarkt als geheel, en durf,’ aldus Hielkema. ‘Het is maar zeer de vraag of de politiek daar nu aan wil.’

