



Stichting Fair Huur voor Verhuurders
Zwanenkamp 350
3607 SK MAARSSSEN

www.fairhuurvoorverhuurders.nl
info@fairhuurvoorverhuurders.nl
0346 - 566264

Per e-mail vooruit

Aan de leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken
van de Tweede Kamer der Staten – Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Amsterdam, 16 februari 2012.

Betreft: **wetsontwerp 33 129.**

Geachte dames en heren,

De Stichting Fair Huur voor Verhuurders heeft als doelstelling het behartigen van de collectieve belangen van huiseigenaren die zich gedupeerd achten door het beleid van de overheid, in het bijzonder door het stelsel van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsregelingen. In dat kader hebben wij een zogenaamde class action op basis van artikel 3:305a van het Burgerlijk Wetboek tegen de Staat der Nederlanden in voorbereiding, met het doel om via tussenkomst van de rechter gehele of gedeeltelijke afschaffing van dit stelsel en vrijmaking van de Nederlandse woningmarkt te bereiken. Wij doen daarbij een beroep op de zogenaamde Poolse arresten van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (verder: EHRM). Daarbij stellen wij dat het genoemde stelsel van huurbeheersing, huurbescherming en huisvestingsregelingen geheel of althans op een aantal belangrijke onderdelen in strijd is met de artikelen 6 en 14 van het Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens (verder: EVRM), met de artikelen 1 van de bij dat Verdrag behorende protocollen 1 en 12, en met artikel 26 van het Internationaal Verdrag voor Burgerrechten en Persoonlijke Rechten (verder: IVBPR).

Een van de centrale onderdelen van onze stelling is, dat de sinds de oorlog geldende huurprijsbeheersing de huiseigenaren niet in staat stelt een rendement te behalen waarop zij volgens die Poolse arresten recht hebben, namelijk een (bruto)rendement bestaande uit een dekking van de kosten (*costs of maintenance and repair*) plus opbrengst van het geïnvesteerde vermogen (*return on investment*) plus ook nog een redelijke winst (*decent profit*). Naar onze mening dient dat (bruto)rendement te worden gesteld op 6% van de WOZ-waarde, zijnde het (bruto)rendement dat ook wordt gehanteerd voor de belastingheffing. Wij verwijzen hierbij naar onze website www.fairhuurvoorverhuurders.nl waarop onder andere zijn gepubliceerd e-mailcorrespondentie met het Ministerie van Financiën, kamerstuk 32513 nr. 57 en antwoorden op vragen van de kamerleden van Bochove, Omtzigt en Ormel.

Wij zijn thans bezig met het werven van deelnemers voor deze class action, die over enige weken van start zal gaan met het zenden van een voorstel tot overleg, zoals voorgeschreven in artikel 3:305a, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Indien dit overleg mislukt, zullen wij overgaan tot het uitbrengen van een dagvaarding. Een concept voor deze dagvaarding is reeds gereed en staat gepubliceerd op onze bovengenoemde website.



Inmiddels hebben wij kennis genomen van het op 27 december 2011 ingediende wetsontwerp 33 129: Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen). In dat wetsontwerp is in het kader van het geldende stelsel van huurprijsbeheersing een algemene huurverhoging per 1 juli 2012 voorgesteld van 2,3%, vermeerderd met 5% voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000. Voor laatstgenoemde extra huurverhoging zal de verhuurder moeten beschikken over een verklaring, die op verzoek zal worden afgegeven door de Belastingdienst.

Uiteraard verwelkomen wij deze extra huurverhoging, die de per 1 juli 2012 toe te passen huurverhoging voor een beperkte categorie huiseigenaren - namelijk de huiseigenaren die hun woningen verhuren aan huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000 – zal doen uitstijgen boven de opgetreden inflatie en die er aldus voor deze categorie huiseigenaren toe zal leiden dat hun rendement meer in de richting gaat van het rendement waar zij op basis van de Poolse arresten recht op hebben. Ook voor deze categorie huiseigenaren wordt dat rendement echter ook dan nog lang niet bereikt.

Uit sociaal oogpunt valt het te waarderen dat thans voor het eerst sinds de oorlog een poging wordt gedaan om het sociale euvel van het zogenaamde scheefwonen enigszins terug te dringen. Wij zijn echter van mening dat de maatregel die hiertoe in het wetsontwerp wordt aangewend, namelijk een huurverhoging die uitsluitend geldt voor deze scheefwoners, geen passende maatregel is om dit doel te bereiken. De enige passende maatregel om het scheefwonen te bestrijden, is de vrijmaking van de woningmarkt, net zoals is gebeurd in Polen als gevolg van de genoemde Poolse arresten van het EHRM.

Al sinds het invoeren van de Huurwet 1950 heeft de overheid het huurbeleid gebruikt voor het bedrijven van sociale en economische politiek, zijnde het "betaalbaar" houden van de huren (= sociaal) en het laag houden van het loon- en prijspeil (= economisch). De rekening voor dat beleid heeft de overheid daarbij tot nu toe steeds laten betalen door de huiseigenaren in de vorm van gedeerde huuropbrengsten (ver beneden de marktwaarde) zonder de huiseigenaren hiervoor schadeloos te stellen. Een dergelijk beleid is echter in strijd met de genoemde Poolse arresten, omdat de overheid daardoor de voornaamste last van de opofferingen die de samenleving moet maken voor huurders, op de schouders van de huiseigenaren legt ("*placed the main burden of the sacrifices that society had to make for tenants ... on the owners of property*", citaat uit onderdeel 211 van het arrest van het EHRM d.d. 16 juni 2006), hetgeen volgens het EHRM in strijd is met het eigendomsrecht, dat is verankerd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM.

Ons principiële bezwaar tegen het wetsontwerp is dan ook dat hiermee wordt voortgegaan op de door het EHRM in de Poolse arresten verboden weg van het gebruiken van het huurbeleid voor het voeren van sociale politiek ten laste van huiseigenaren zonder die huiseigenaren daarvoor schadeloos te stellen. Met name betreft het in dit geval de categorie eigenaren die woningen verhuurd hebben aan huurders met een huishoudinkomen van € 43.000 of minder. Deze categorie huiseigenaren blijft verstoken van de huurverhoging waarop zij op basis van de Poolse arresten wel recht hebben. Zij hebben immers net zo goed recht op een redelijk rendement (inclusief een redelijke winst (*decent profit*)).

Nu het geheel vrij maken van de woningmarkt voorlopig helaas nog een illusie zal zijn – totdat hopelijk het EHRM daar in navolging van Polen ook voor Nederland een einde aan maakt – verzoeken wij u dan ook te bewerkstelligen dat de 5% extra huurverhoging wordt toegestaan voor alle huiseigenaren ten opzichte van al hun huurders; dus zonder toepassing van de grens van € 43.000.



Zoals wij hierboven reeds hebben vermeld, hebben onze advocaten reeds een concept opgesteld voor de dagvaarding voor de class action. Dit document is gepubliceerd op onze bovengenoemde website. Tenzij aan ons in de vorige alinea vermelde verzoek wordt voldaan, zal dit concept bij het redigeren van de definitieve dagvaarding op de volgende punten worden aangevuld c.q. gewijzigd:

1. De wetswijziging zal, tezamen met een aantal andere voorbeelden uit het verleden, worden aangevoerd om aan te tonen dat de Staat der Nederlanden voortgaat met het bedrijven van sociale politiek met wetgevende huurmaatregelen, terwijl zij daarvoor de rekening laat betalen door de huiseigenaren, zijnde in dit geval de huiseigenaren die de pech hebben dat hun huurders een huishoudinkomen hebben van € 43.000 of minder. Dat is in strijd met de beginselen die het EHRM heeft neergelegd in de Poolse arresten en dat geldt nog des te meer nu deze categorie eigenaren wegens het in het verleden gevoerde huurbeleid toch al niet in staat zijn gesteld een redelijk rendement op hun investeringen plus bovendien ook een redelijke winst (*decent profit*) te behalen.
2. Er zal een aanvullend beroep worden gedaan op artikel 14 van het EVRM, artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM en artikel 26 van het IVBPR omdat eigenaren wier huurders huishoudinkomens hebben van € 43.000 of minder, worden gediscrimineerd ten opzichte van eigenaren wier huurders huishoudinkomens hebben van meer dan € 43.000, zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke rechtvaardiging bestaat. Volgens de jurisprudentie van de Hoge Raad gaat het er daarbij niet alleen om of met deze regeling een redelijk doel wordt gediend maar ook of er een redelijke verhouding bestaat tussen dat doel en de ongelijkheid, die wordt veroorzaakt door de voor verwezenlijking van dat doel in de regeling gekozen vormgeving. Naar onze mening kan de onderhavige regeling deze dubbele toets niet doorstaan
3. Er zal een beroep worden gedaan op het feit dat de sociale grens door de Europese Commissie is vastgesteld op (slechts) € 33.614, zodat het gewraakte bedrijven van sociale politiek in deze vorm tevens in strijd is met in de EU geldende standaard, zulks in ieder geval zeker voorzover het betreft huurders wier inkomen ligt tussen € 33.614 en € 43.000. Het niet toekennen van de extra huurverhoging van 5% aan verhuurders wier huurders tot die categorie behoren, is dus tevens in strijd met de genoemde standaard.

Tenslotte wijzen wij u nog op het volgende:

Wanneer onze class action slaagt, zullen wij namens de deelnemers schadevergoeding van de Staat der Nederlanden eisen over de gedeerde huuropbrengsten over de afgelopen vijf jaren (de verjaringstermijn) en over de periode dat het huidige stelsel van huurprijnsbeheersing nog zal voortduren. Wij zullen daarbij stellen dat de gedeerde huuropbrengsten bestaan uit het verschil tussen de werkelijk ontvangen huuropbrengsten (= kale huur) enerzijds en een redelijk rendement ten bedrage van 6% van de WOZ waarde anderzijds. Het spreekt vanzelf dat het niet toekennen van de extra 5% huurverhoging aan de categorie eigenaren, wier huurders huishoudinkomens hebben van € 43.000 of minder, de schadeclaims van deze categorie met een zelfde bedrag zal doen stijgen. De Staat der Nederlanden neemt hiermee dan dus een risico. Wanneer het wetsontwerp in deze vorm tot wet wordt, zullen wij namens onze deelnemers de Staat der Nederlanden ook



aansprakelijkstellen voor alle directe en indirecte schade die hieruit kan voortkomen voor de deelnemers aan de class action – in het bijzonder de eigenaren, wier huurders huishoudinkomens hebben van € 43.000 of minder. Onderdeel van de schadeclaim zal ook zijn de schade die ontstaat als gevolg van het onjuist en/of te laat verstrekken van informatie door de reeds overbelaste belastingdienst.

Tot nadere toelichting en overleg zijn wij gaarne bereid.

Met verschuldigde hoogachting,
Namens het bestuur,



Mr. P.Th.M. van den Oord.
Secretaris