

Geachte nieuwsbriefabonnee,

Stichting Fair Huur voor Verhuurders heeft niet stilgezeten met haar acties tot vrijmaking van de woningmarkt.

Het doet ons genoeg u thans verslag te kunnen uitbrengen van hetgeen wij in de afgelopen maanden hebben gedaan en u op de hoogte te stellen wat wij in de komende maanden verder nog zullen gaan doen.

De voornaamste nieuwsfeiten zijn:

- 1. We hebben twee advocatenkantoren ingeschakeld.**
- 2. Het ene kantoor heeft al een klacht ingediend bij het Europese Hof.**
- 3. Dat kantoor voert ook nog drie proefprocessen in Amsterdam.**
- 4. Het andere kantoor begint uiterlijk 1 september de eerste fase van de class action.**

Twee advocatenkantoren.

In de afgelopen maanden hebben wij twee deskundige advocatenkantoren ingeschakeld om onze acties te gaan uitvoeren. Dat zijn:

- Unger Hielkema, advocaten te Amsterdam, met als verantwoordelijke partners Mr. H.(Huib) M. Hielkema en Mr B.(Bert) Bakhuis, Dit kantoor behandelt de klacht(en) bij het Europese Hof en voert de proefprocessen.
- Banning Advocaten, te 's Hertogenbosch, met als verantwoordelijke partner Mr. B. (Bas) Martens. Dit kantoor gaat de class action voeren.

De klacht bij het Europese Hof.

In deze sector hebben wij belangrijk nieuws te melden:

Er is op 18 april een klacht ingediend bij het Europese Hof.

De klacht is ingediend door Unger Hielkema namens een verhuurder, die in 1984 een appartement in Amsterdam heeft verhuurd voor een huurprijs die hoger was dan de maximaal toelaatbare huur (de puntentelling). De huurder heeft in 1998 via de huurcommissie en de kantonrechter huurverlaging gekregen. Met een beroep op het Europese Verdrag heeft de verhuurder bij de aanzegging voor de huurverhoging per 1 juli 2009 een voorstel gedaan waarbij die verlaging weer werd teruggedraaid en werd uitgegaan van de in 1984 overeengekomen huurprijs vermeerderd met de percentages van de wettelijke jaarlijkse huurverhogingen. Na de huurcommissie heeft de kantonrechter dit afgewezen bij een vonnis van 22 oktober 2010.

Op grond van artikel 7.262, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek is tegen dit vonnis van de kantonrechter geen beroep meer mogelijk en daarmee is de zaak in Nederland dus "uitgeprocedeerd". Dat heeft het mogelijk gemaakt om binnen de voorgeschreven termijn van zes maanden een klacht in te dienen bij het Europese Hof. In de klacht wordt een beroep gedaan op artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden (bescherming eigendomsrecht), op artikel 14 van dat verdrag en op artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij dat verdrag (discriminatieverbod). Ook wordt verzocht om toekenning van een "billijke genoegdoening" (= schadevergoeding) op grond van artikel 42 van dat verdrag. Tevens is aan het Hof gevraagd om deze zaak te willen behandelen als een zogenaamde pilot case volgens een nieuwe procedure die het Hof sinds 1 april 2011 heeft ingevoerd. Wij verwijzen naar een [persbericht van 24 maart 2011](#) en een (nieuw) [artikel 61 van de Rules of Court](#), die op onze website zijn gepubliceerd. Dit is een interessante ontwikkeling omdat hierdoor een collectieve behandeling van de gehele problematiek voor alle belanghebbenden mogelijk is gemaakt in een versnelde procedure. **Als het Hof het verzoek inwilligt kan de zaak waarschijnlijk in veel kortere tijd beslist worden dan wij oorspronkelijk hadden gedacht.**

De stichting heeft met Unger Hielkema een overeenkomst gesloten om de eerste fase van de klacht te behandelen tegen een gereduceerd uurtarief met daarbij ook een maximaal totaalbedrag (een "cap"). Daarnaast zal Unger Hielkema een zogenaamde success fee ontvangen indien de actie tot positieve resultaten leidt, die in de overeenkomst nauwkeurig zijn omschreven. Deze eerste fase van de behandeling van de klacht omvat in de eerste plaats het aanhangig maken van de klacht middels het invullen en insturen van het klachtformulier dat gedownload wordt van de website van het Europese Hof, en het bijvoegen van alle benodigde bijlagen. Die taak heeft Unger Hielkema op 18 april volbracht. Daarnaast omvat de eerste fase ook het geven van toelichtingen en aanvullingen en het beantwoorden van vragen die het Europese Hof eventueel nog gaat stellen.

Als deze correspondentie is afgesloten, zendt het Hof de klacht aan de Staat der Nederlanden met het verzoek om op de klacht te reageren. Nadat het Hof die reactie ontvangen heeft, zal het Hof weer contact met ons opnemen. Daarmee treedt dan de tweede fase in. Over de behandeling daarvan is nog geen beslissing genomen.

Het Europese Hof heeft de ontvangst van de klacht officieel bevestigd en heeft verzocht om aanvulling van een van de ingezonden bijlagen. Aan dat verzoek is onmiddellijk voldaan.

De class action.

De stichting heeft voor de behandeling van de eerste fase van de class action met Banning Advocaten een soortelijke overeenkomst gesloten als met Unger Hielkema. Hun werk omvat in de eerste plaats het opstellen van een conceptdagvaarding aan de Staat der Nederlanden. In die concept - dagvaarding wordt de Rechtbank te 's Gravenhage - kort samengevat - gevraagd te verklaren dat ten aanzien van de Nederlandse huurwetgeving sprake is van "malfunctioning of domestic legislation" in de zin van de Poolse arresten van het Europese Hof. Tevens wordt aan de Rechtbank verzocht te verklaren dat een aantal bepalingen in boek 7, titel 4, afdeling 5 van het Burgerlijk Wetboek en daarmee samenhangende onderdelen van de huurwetgeving onverbindend zijn wegens strijd met de hierboven genoemde artikelen van het Europees Verdrag en de daarbij behorende protocollen. De exacte inhoud van de vorderingen zullen wij samen met Banning Advocaten verder uitwerken.

Het is een wettelijk voorschrift, dat partijen in een class action eerst in onderling overleg moeten trachten tot een vergelijk te komen. Daarom zal **uiterlijk 1 september** deze concept - dagvaarding toegezonden worden aan de Staat der Nederlanden met een begeleidende brief waarin een uitnodiging tot overleg is opgenomen. Als dat overleg mislukt, wordt de definitieve dagvaarding uitgebracht. Mogelijk zullen ook verder nog besprekingen met allerlei betrokkenen gaan plaatsvinden maar daar is nu nog weinig over te zeggen evenals over het verdere verloop van het proces

Tegelijk met de toezending van de brief met de concept - dagvaarding zullen Banning Advocaten een zogenaamde stuitingsbrief aan de Staat der Nederlanden sturen waarin wordt aangekondigd dat te zijner tijd namens de deelnemers aan de class action vorderingen tot schadevergoeding zullen worden ingesteld wegens in het verleden gederfde huuropbrengsten, verkoopopbrengsten bij verkoop van verhuurde woningen en eventuele andere schaden die samenhangen met de gewraakte huurwetgeving. Deze brief heeft tot gevolg dat de verjaringstermijn (5 jaar) van deze vorderingen wordt gestuit. Hoe meer partijen met naam kunnen worden genoemd, hoe meer gewicht die brieven zullen hebben in de discussie met de Staat der Nederlanden.

In de overeenkomst met Banning Advocaten is bepaald dat de brief met de concept - dagvaarding en de stuitingsbrief uiterlijk 1 september zullen worden verzonden. Daarbij zal worden vermeld wie de deelnemers aan de class action van het eerste uur zullen zijn en om welke verhuurde woningen het gaat. Het bestuur van de stichting is thans in gevorderd overleg met een aantal eigenaars van een flink aantal woningen, die bereid zijn om voor deze concept - dagvaarding als eerste groep deelnemers van de class action op te treden en een financiële bijdrage te leveren voor deze eerste fase van de class action. Indien het overleg met de Staat der Nederlanden mislukt, hetgeen waarschijnlijk is gezien de wederzijdse standpunten (met name het in het regeerakkoord neergelegde standpunt van het kabinet), zal de deelneming aan de class action ook worden opengesteld voor alle andere eigenaars van verhuurde woningen. Onze advocaten zijn thans bezig met het opstellen van de algemene voorwaarden voor deelneming.

Het stichtingsbestuur beraadt zich nog over de vraag of ook nog aparte class actions zullen worden aangespannen voor eigenaars die verhuurde woningen hebben verkocht beneden de WOZ waarde, voor eigenaars die hebben verhuurd tegen all-in huren en voor eigenaars van monumentenwoningen. Ook vindt nog overleg plaats met eigenaars die gedupeerd zijn door de huisvestingsmaatregelen in enkele grote steden; vooral Amsterdam. In hoeverre de Stichting ook voor die categorieën class actions zal gaan opzetten, zal er vooral van afhangen of in die categorieën voldoende deelnemers kunnen worden gevonden die bereid zijn een substantiële financiële bijdrage te leveren voor deze acties.

De proefprocessen.

Het voeren van de proefprocessen is inmiddels al in volle gang gezet. Unger Hielkema voeren thans in het arrondissement Amsterdam drie proefprocessen tegen zogenaamde huurveteranen: huurders die reeds vele jaren tegen zeer lage huurprijzen wonen in appartementen met hoge WOZ waarden. In twee van die processen is aantoonbaar sprake van structureel verliesgevende exploitatie. Deze processen zijn aanhangig bij de kantonrechter.

In het derde proces is de exploitatie niet verliesgevend maar marginaal en is er in de verste verte geen sprake van een "decent profit". Tevens heeft dit proces betrekking op de huurbescherming omdat de eigenaar een kamer van het verhuurde appartement bij een leegstaand aangrenzend appartement wil trekken waarvan hij eveneens eigenaar is. In dat derde proces heeft de verhuurder inmiddels bij de kantonrechter verloren en is hij in beroep gegaan bij het Gerechtshof.

Wij realiseren ons daarbij wel degelijk dat de proefprocessen hoogstwaarschijnlijk alleen zinvol zullen blijken te zijn als voorbereiding en ondersteuning van ons uiteindelijke beroep op het Europese Hof. Het is niet waarschijnlijk dat de Nederlandse rechters onze fundamentele stelling zullen onderschrijven dat ook in Nederland sprake is van "malfunctioning of domestic legislation". De Hoge Raad heeft op 29 oktober 2010 een arrest gewezen dat in dit opzicht weinig hoopgevend is. Weliswaar betrof dit een fiscale zaak betreffende het rioolrecht, zodat het arrest niet rechtstreeks betrekking had op de huurwetgeving, maar de motivering van het arrest was behoudend.

Wij zijn nog aan het zoeken naar meer gevallen die zich lenen voor proefprocessen, vooral in andere arrondissementen dan Amsterdam. Het liefst hebben wij soortgelijke zaken als de zaak waarover thans reeds de klacht bij het Europese Hof is ingediend (zie boven) namelijk voor de kantonrechter lopende processen of - nog liever - processen die korter dan 6 maanden geleden zijn verloren, en die betrekking hebben op geweigerde huurverhogingen of - nog liever - huurverlagingen, waarbij sprake is van structureel verliesgevende exploitatie en waarbij een beroep op het Europese verdrag al naar voren is gebracht of nog gemakkelijk kan worden ingevoegd.

Wij gaan door.

Uit het bovenstaande zal het u duidelijk zijn geworden dat het ons nog steeds menens is met onze actie. De zaak is al aanhangig in Straatsburg en gaat uiterlijk 1 september ook in Nederland op volle kracht lopen. Wij rekenen op de steun van alle huiseigenaars bij onze actie(s) om een eind te maken aan de al ruim 70 jaar heersende huur- en huisvestingswetgeving, die in feite neerkomt op een gelegaliseerde (gedeeltelijke) onteigening van hun eigendom zonder vergoeding.