



## Nieuwsbrief 7

16 juni 2012,

Geachte nieuwsbrief-abonnee,

In deze nieuwsbrief informeren wij u graag over onze activiteiten sinds onze vorige nieuwsbrief van 11 april.

### **Ons overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken.**

In onze vorige nieuwsbrief hebben wij aangekondigd dat wij binnenkort het wettelijk voorgeschreven overleg zouden gaan voeren met het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Dat overleg heeft plaatsgevonden op 9 mei. Onze delegatie bestond uit onze advocaat, Mr. Martens, en het bestuur van onze stichting. Het gesprek verliep vriendelijk maar leverde, zoals te verwachten viel, geen concreet resultaat voor onze actie op. Ons werd medegedeeld dat de minister reeds op de hoogte was gesteld van onze actie en dat deze ook nader op de hoogte zou worden gesteld van ons gesprek en van ons voornemen om onze actie door te zetten. Mr. Martens heeft er bij onze gesprekspartners op aangedrongen om onze actie wel serieus te nemen omdat bij het slagen van onze actie zeer grote claims tegen de Staat der Nederlanden kunnen ontstaan. Hij heeft er ook op gewezen dat er reeds meer dan een jaar geleden een klacht is ingediend bij het Europese Hof en dat er binnenkort ook een cassatieprocedure bij de Hoge Raad aanhangig zal worden gemaakt door een huiseigenaar.

Onze gesprekspartners gaven te kennen zich dit te realiseren maar wezen er ook op dat de huidige stand van de staatshuishouding en de politieke constellatie geen uitzicht bieden op de (vrijwel) volledige vrijmaking van de woningmarkt, zoals wij die wensen. Pogingen om hiertoe tot een vergelijk te komen zouden dus niet zinvol zijn. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken heeft inmiddels in een gespreksverslag bevestigd dat het gesprek hen geen aanleiding heeft gegeven hun standpunt te herzien. Het gespreksverslag is [hier](#) op onze website gepubliceerd.

**Onze actie gaat dus onverminderd door.**

### **Aanvulling van de dagvaarding.**

Wij zijn nu bezig de dagvaarding nog wat aan te vullen en bij te vijlen, onder andere in verband met de recente ontwikkelingen met betrekking tot het aanhangige wetsontwerp

betreffende de inkomensafhankelijke huurverhoging, die wegens de interventie van de voorzieningenrechter niet per 1 juli 2012 door kan gaan, en in verband met een interessant recent arrest van het Europese Hof (zie hieronder).

### **Nog steeds geen enkel uitzicht op vrijmaking van de woningmarkt.**

Het zogenaamde lenteakkoord biedt geen enkel uitzicht op enigerlei vorm van vrijmaking van de woningmarkt. De inkomensafhankelijke huurverhogingen zullen wel doorgaan nadat ook de Eerste Kamer het wetsontwerp zal hebben aangenomen. Er komt nog een aanvulling doordat huurders met een huishoudinkomen tussen € 33.000 en € 43.000 een extra huurverhogingspercentage krijgen van 1%. Ook wordt de zogenaamde verhuurdersbelasting ingevoerd die al was aangekondigd in het regeerakkoord van CDA en VVD met gedoogsteun van PVV. Hoewel het daarop steunende kabinet inmiddels is gesneuveld, is het enthousiasme voor de invoering van deze belasting kennelijk nog springlevend bij de politieke partijen. Hoe die belasting er uit zal zien is voorlopig nog een raadsel.

### **Overleg met Vastgoed Belang.**

Ons bestuur heeft op 24 mei een gesprek gehad met de nieuwe voorzitter en de directeur van Vastgoed Belang. Vastgoed Belang heeft vanaf het begin met onze actie gesympathiseerd en deelneming aan onze actie bij haar leden aanbevolen. Wij streven ernaar ook nog een aantal grote beleggers te overtuigen dat ze aan onze actie moeten deelnemen.

### **Aanmelding van deelnemers.**

Deelneming aan onze class action staat nog steeds open maar gaat sluiten zodra de dagvaarding definitief wordt uitgebracht. Dat is gepland in de eerste week van juli (week 17). Eind Juni stuurt onze advocaat de laatste stuitingsbrief tegen de verjaring uit voor degenen die zich aan hebben gemeld in de periode na 29 mei en vóór 27 juni 2012.

**Let op! Wie nog wil deelnemen moet dus vóór 27 juni inschrijven**

### **Hoopgevend arrest van het Europese Hof inzake Noorse erfpacht.**

Er is goed nieuws afkomstig van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens. Het Hof heeft op 12 juni een arrest gewezen dat ook van belang kan zijn voor onze zaak en dat ons versterkt heeft in onze overtuiging dat onze actie uiteindelijk goede kansen heeft.

De zaak betrof het eigendomsrecht van Noorse grondeigenaren die grond in erfpacht hebben gegeven waar erfpachters woningen op hebben gebouwd. Deze overeenkomsten

lopen meestal vele jaren en moeten daarna uiteraard weer verlengd worden. Ook in Noorwegen zijn de prijzen van onroerend goed de afgelopen decennia sterk gestegen en dus zagen erfpachters zich geconfronteerd met forse verhogingen van de erfpachtcanons, die ze aan de landeigenaars moesten betalen. Na een zeer uitgebreide parlementaire behandeling is wetgeving aangenomen waardoor die verhogingen in 2004 zeer sterk aan banden werden gelegd en de rechten van de erfpachters zeer werden versterkt. Die wetgeving had tot gevolg dat landeigenaars de bestaande overeenkomsten voor onbepaalde tijd moesten verlengen tegen de zelfde voorwaarden met alleen jaarlijkse verhogingen volgens de inflatie-index. Met de waardestijging van de onderliggende grond werd geen rekening gehouden. Het rendement op de grond kwam uit op ongeveer 0,25% van de waarde. Het Noorse Hooggerechtshof keurde de wetgeving goed omdat die niet in strijd was met de Noorse grondwet en ook niet in strijd werd geacht met het Europese Verdrag voor de rechten van de mens. Daarbij verwees het Noorse Hooggerechtshof naar een oud arrest van het Europese Hof voor de rechten van de mens uit 1986 waarin dat Europese Hof had beslist dat soortgelijke wetgeving in het Verenigd Koninkrijk betreffende aldaar geldende erfpachtrechten niet in strijd was met het eigendomsrecht.

In het recente arrest van 12 juni 2012 besliste het Europese Hof echter anders dan in zijn arrest van 1986. Het Europese Hof heeft nu unaniem beslist dat de Noorse wetgeving wel in strijd is met het eigendomsrecht omdat er een onvoldoende belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de belangen van de eigenaars en de erfpachters. Noorwegen heeft nu van het Europese Hof opdracht gekregen om zijn wetgeving met een rechtvaardigere belangenafweging te herzien.

Heel interessant is, dat het Europese Hof aan het eind van het arrest is teruggekomen op zijn oude arrest van 1986 betreffende het Verenigd Koninkrijk. Het Europese Hof heeft er nu niet alleen op gewezen dat de feitelijke situatie met betrekking tot de erfpacht-overeenkomsten in het Verenigd Koninkrijk in 1986 niet helemaal gelijk was aan de huidige situatie in Noorwegen maar heeft er uitdrukkelijk ook op gewezen dat het Europese Hof na dat arrest uit 1986 een aantal veel recentere arresten heeft gewezen met een sterkere bescherming van het eigendomsrecht. Het Hof spreekt in dit verband over "*jurisprudential developments in the direction of a stronger protection under Article 1 of Protocol No 1*". Het Europese Hof doelt hier kennelijk op de Poolse en Maltezer arresten waarop onze class action gebaseerd is. Dat geeft ons gegronde hoop dat het Europese Hof na Polen, Malta en Noorwegen ook voor Nederland "een sterkere bescherming van het eigendomsrecht" zal laten gelden.

Volledigheidshalve wijzen wij er wel op dat dit arrest is gewezen door de vierde kamer van het Europese Hof, bestaande uit 7 raadsheren, en niet door de grote kamer die bestaat uit 17 raadsheren. Daardoor is het arrest nog niet definitief. Er bestaat een kans dat de Staat Noorwegen het Europese Hof zal verzoeken de zaak ook nog voor te leggen aan de grote kamer. Als het Europese Hof dat toestaat zal dat er toe leiden dat het definitieve standpunt van het Europese Hof pas over ruim een jaar vast komt te staan. De kans dat de grote kamer dan anders zal beslissen lijkt ons echter klein, vooral nu de beslissing van de kleine kamer unaniem is. Ook In de Poolse zaak Hutten – Czapska kwam eerst de kleine kamer in 2005 unaniem tot de beslissing dat Polen het eigendomsrecht van de eigenaars had geschonden en die beslissing werd vervolgens in 2006 volledig gedekt door de grote kamer; eveneens unaniem.

Het arrest van het Europese Hof is [hier](#) gepubliceerd op onze website. Wie het lezen wil moet er wel even de tijd voor nemen want het is 45 pagina's zware juridische kost in de Engelse taal. De hierboven vermelde passage betreffende de sterkere bescherming van het eigendomsrecht staat aan het eind van paragraaf 135 op bladzijde 42.

Met vriendelijke groet,  
Namens het bestuur,

Dr. N. Nobel