



## Nieuwsbrief 11

10 januari 2013,

Geachte nieuwsbrief-abonnee,

2013 belooft een spannend jaar te worden voor de eigenaren van woningen in de gereguleerde sector in het algemeen en voor onze class action in het bijzonder. In de eerste plaats zijn op het gebied van de wetgeving turbulente ontwikkelingen te verwachten met betrekking tot het woningwaarderingstelsel en de verhuurderheffing. In de tweede plaats zal de Hoge Raad der Nederlanden waarschijnlijk uitspraak doen in een door een individuele eigenaar gevoerd proces over de vraag of de Nederlandse huurwetgeving geheel of gedeeltelijk in strijd is met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

Hieronder geven wij eerst een overzicht van de stand van zaken met betrekking tot de aanhangige wetsontwerpen die betrekking hebben op de verhuurderheffing en op de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Eind 2012 heeft het parlement het wetsontwerp over de [verhuurderheffing](#) (nr. 33407) behandeld. Het was de bedoeling dat het parlement dat wetsvoorstel nog vóór het einde van het jaar zou aannemen. Dat voornemen is echter gestrand in de Eerste Kamer. De Tweede Kamer had het wetsontwerp aangenomen maar de Eerste Kamer heeft dat niet gedaan. De Eerste Kamer heeft een motie van de heer Essers (CDA) aangenomen en daarmee de behandeling van het wetsontwerp verder aangehouden. De tekst van die motie (met kenmerk kst-33407-F) treft u [hier](#) aan op onze website.

Uit deze motie en de toelichting die de heer Essers daarop heeft gegeven, blijkt dat de Eerste Kamer de verhuurderheffing wel wil aanvaarden maar alleen voor het jaar 2013. Voor het jaar 2014 en latere jaren zal de hele problematiek opnieuw bekeken worden. Men zal dit wetstechnisch gaan implementeren door middel van een nieuw wetsontwerp (een zogenaamde novelle) die alleen voor 2013 geldt. Dat nieuwe wetsontwerp ligt thans voor advies bij de Raad van State en zal daarna met spoed door de Tweede en Eerste Kamer aangenomen moeten worden. Het zal dan met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2013 moeten gaan gelden.

Het lijkt ons hoogstwaarschijnlijk dat ook de particuliere verhuurders met meer dan 10 woningen in 2013 onder de verhuurderheffing zullen vallen. Weliswaar heeft de heer Essers ook een motie ingediend om particuliere verhuurders helemaal niet aan de heffing te onderwerpen en de heffing alleen voor de corporaties te laten gelden, maar deze motie is aangehouden en niet in stemming gebracht. Omdat deze motie niet is aangenomen en alleen de andere motie is aangenomen (zie de vorige alinea)

verwachten wij dat het nieuwe wetsontwerp (de novelle) ook betrekking zal hebben op particuliere verhuurders en dat alleen de werkingsduur van de heffing beperkt zal worden tot uitsluitend het jaar 2013. We zullen dat echter pas zeker weten zodra het nieuwe wetsontwerp na het advies van de Raad van State is gepubliceerd en vervolgens ook door het parlement is aangenomen. Als onze veronderstelling juist is, zullen dus de particuliere verhuurders met meer dan 10 woningen in 2013 aan de heffing onderworpen worden.

Het wetsontwerp verhuurderheffing (nr. 33407) hangt zeer nauw samen met twee [wetsontwerpen betreffende de inkomensafhankelijke huurverhogingen](#) met 5% (nr. 33129) voor huurders met huishoudinkomen boven € 43.000 en de huurverhoging van 1% (nr. 33330) voor huurders met huishoudinkomen tussen € 33.000 en € 43.000. Die huurverhogingen zijn gepland per 1 juli 2013. Wetsontwerp 33129 is al aangenomen door de Tweede Kamer maar wetsontwerp 33330 nog niet. Wetsontwerp 33129 is ook al schriftelijk en mondeling behandeld door de Eerste Kamer maar is daar opgehouden omdat men de eindstemming tegelijk wil doen met wetsontwerp 33330.

Als de regering aan verhuurders de mogelijkheid wil bieden om per 1 juli 2013 huurverhogingen door te voeren, zal ook met de voortgang van deze wetsontwerpen grote spoed moeten worden betracht. Vorig jaar is de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2012 niet doorgegaan. De Belastingdienst was al vanaf 1 februari 2012 begonnen aan de verhuurders de benodigde inkomensverklaringen te verschaffen. De voorzieningenrechter besliste echter op 13 april 2012 dat de Belastingdienst dit niet had mogen doen zolang het wetsontwerp nog niet door het parlement was aangenomen en tot wet was geworden. Als men de inkomensafhankelijke huurverhogingen nu wel per 1 juli 2013 wil laten ingaan, dan zullen de verhuurders de huurverhogingsvoorstellen vóór 1 mei 2013 aan de huurders moeten kunnen toezenden. Vooraf moeten de verhuurders dan ruim genoeg tijd hebben om de inkomensverklaringen bij de Belastingdienst op te vragen, de toegestane verhogingen administratief te verwerken in de huurverhogingsvoorstellen en die vervolgens ook nog tijdig te versturen. Tegen deze achtergrond was de Belastingdienst vorig jaar al op 1 februari begonnen met de afgifte van de inkomensverklaringen en het ligt voor de hand dat het verstrekken van inkomensverklaringen dit jaar ook vanaf 1 februari zal moeten beginnen. Om dit geheel te laten slagen, zal het hele wetsontwerp 33330 en ook de eindstemming in de Eerste Kamer over het wetsontwerp 33129 nog in ijltempo door het parlement moeten worden behandeld, en eveneens moet de publicatie in het Staatsblad nog vóór 1 februari plaatsvinden. Het lijkt ons niet erg waarschijnlijk dat dat allemaal zal lukken; maar we zullen zien.

Er staat op het gebied van de wetgeving dus nog heel wat in hoog tempo te doen en er staat daarbij ook nog heel wat op losse schroeven. Het zou ons niet verwonderen – maar dat is pure speculatie – als de 1% extra huurverhoging voor huurders met

huishoudinkomen tussen € 33.000 en € 43.000 (wetsontwerp 33330) niet per 1 juli 2013 zou kunnen worden toegepast omdat het wetsontwerp niet meer tijdig door het parlement kan worden behandeld (zoals in de bovenstaande alinea beschreven). De Eerste Kamer zou eventueel op heel korte termijn kunnen besluiten om alleen wetsontwerp 33129 (5% extra huurverhoging voor huurders met huishoudinkomen meer dan € 43.000) goed te keuren en het plan moeten laten varen om dat in samenhang te doen met wetsontwerp 33330. Maar ook dat is niet meer dan speculatie van ons.

Minister Blok heeft toegezegd vóór 1 maart een brief aan het parlement te sturen waarin het kabinetsstandpunt over de gehele problematiek en ook over de herziening van het woningwaarderingssysteem bekendgemaakt zal worden. Zoals wij in onze vorige nieuwsbrief reeds vermeldden, staat er in het regeerakkoord dat het huidige woningwaarderingssysteem (puntenstelsel) zal worden afgeschaft en zal worden vervangen door een maximale toelaatbare huur van 4,5% van de WOZ-waarde. Vooral over dat percentage is van alle kanten een storm van protest losgebarsten, met name ook van de zijde van de Vereniging Vastgoedbelang (VGB) en de woningcorporaties. Minister Blok heeft toegezegd dat hij na het verzenden van de bovengenoemde brief aan het parlement nog breed overleg zal voeren met alle betrokkenen.

Wij zijn benieuwd of de Minister in die aangekondigde brief en/of in het daarop volgende overleg nu ook de in onze class action aangesneden problematiek van de schending van het eigendomsrecht en het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens eindelijk eens serieus in bredere kring aan de orde zal komen. Nu hierover in de nabije toekomst bindende rechterlijke uitspraken te verwachten zijn van de Hoge Raad en het Europese Hof lijkt het ons voor de regering geen overbodige exercitie om alvast een plan op te stellen voor het geval die rechterlijke uitspraken leiden tot een onrechtmatigverklaring en/of een verplichte ontmanteling van het gehele of gedeeltelijke huur- en huisvestingsbeleid. Een dergelijke ontmanteling, die eventueel ook nog gepaard zou kunnen gaan met een onrechtmatigverklaring van de verhuurderheffing (zie hieronder) en schadevergoedingen voor de eigenaren wegens gederfde huuropbrengsten in de afgelopen jaren, zou de regering voor een complex sociaal en financieel vraagstuk plaatsen.

Tot zover onze rapportage van de recente ontwikkelingen en de huidige stand van zaken met betrekking tot de verhuurderheffing en de inkomenafhankelijke huurverhogingen.

De huidige stand van zaken met betrekking tot de processen voor de Nederlandse rechters en voor het Europese Hof is als volgt:

In onze vorige nieuwsbrief hebben wij vermeld dat in onze class action de landsadvocaat op 14 november 2012 zijn conclusie van antwoord had ingezonden en

dat we wachtten op een beslissing van de rechtbank Den Haag over enige procedurele kwesties en over de verdere voortgang. De rechtbank heeft beslist dat er een comparitie van partijen gaat komen maar heeft daar nog geen datum voor vastgesteld. Hoewel wij in principe een zo snel mogelijke rechtsgang wensen, komt deze vertraging ons in de huidige situatie niet slecht uit. Wij willen namelijk bij die comparitie van partijen tevens onze dagvaarding en eisen aanvullen in verband met 1) de verhuurderheffing, 2) een aantal aspecten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen en 3) het feit dat door de voorgestelde afschaffing van het huidige woningwaarderingstelsel (puntentelling) de reeds door eigenaren gedane investeringen in het energielabel hun belang voor de huurvaststelling zullen verliezen. Die aanvullingen van de dagvaarding en de eisen kunnen we alleen zinvol doen wanneer we redelijkerwijs zeker weten of die wetsontwerpen en wijzigingsvoorstellen inderdaad door het parlement zullen worden aangenomen en hoe die wetten dan zullen gaan luiden. Daar zullen we pas in de komende weken meer inzicht in krijgen.

Het door een individuele eigenaar aangespannen proces betreffende een door hem geëiste schadevergoeding wegens gederfde huuropbrengst en gederfde verkoopopbrengst van een appartement wegens de huurbescherming is, zoals wij in onze vorige nieuwsbrief reeds meldden, door de Rechtbank Den Haag geschorst in afwachting van de verdere behandeling van de class action (zie de vorige alinea) en hierover valt nu dus geen nieuws te melden.

In onze vorige nieuwsbrief hebben wij reeds uitgebreid melding gemaakt van een ander proefproces van een individuele eigenaar dat op korte termijn door de Hoge Raad zal worden behandeld. Het cassatieberoep betreft niet alleen de huurprijsbescherming in verband met de hoogte van de huur maar ook de huurbeëindigingsbescherming in verband met een zolderkamer waar de eigenaar de beschikking over wil (terug)krijgen. De inzending van de stukken voor dit proces is op 4 januari beëindigd en de zaak zal nu op 1 februari in handen worden gesteld van de Procureur – Generaal bij de Hoge Raad die over deze zaak een advies aan de Hoge Raad zal uitbrengen. Dat zal naar verwachting wel een maand of vier duren. Het advies zal worden gepubliceerd. Het advies is voor de Hoge Raad geenszins bindend maar het heeft door de diepgaande en veelzijdige behandeling van de voorgelegde juridische materie meestal wel aanzienlijke invloed op de meningsvorming binnen de Hoge Raad. De procespartijen krijgen na het verschijnen van het advies van de Procureur – Generaal nog de gelegenheid om op het advies te reageren en daarna neemt de Hoge Raad de zaak zelf in behandeling. Het is heel goed mogelijk dat de Hoge Raad nog dit jaar met een arrest zal komen. Over dat arrest kan de eigenaar dan nog een klacht indienen bij het Europese Hof indien het cassatieberoep geheel of gedeeltelijk verworpen wordt.

Inmiddels zijn er over vier andere zaken reeds klachten ingediend bij het Europese Hof voor de Rechten van de Mens, waarvan de oudste dateert van april 2011. Van al

die klachten heeft het Hof tot nu toe slechts bevestigingen van ontvangst gezonden. Mr. Hielkema heeft enkele weken geleden een brief aan het Hof gestuurd om te informeren naar de stand van zaken en om er nogmaals op te wijzen dat wij verzoeken om voorrangbehandeling als een zogenaamde pilot case. Mr. Hielkema heeft hierop slechts antwoord gekregen dat de zaak in behandeling is maar dat er verder geen inlichtingen over de voortgang worden verstrekt. Op zichzelf is dat niet verwonderlijk want het is van algemene bekendheid dat het Hof overspoeld is met een enorm aantal zaken. We moeten op dit punt dus maar afwachten. Heel misschien gaat ook op dit front toch nog wel wat gebeuren en gaat het Europese Hof nog in 2013 de eerste stappen zetten.

Tot zover het laatste nieuws. We blijven onvermoeid en met vastberadenheid doorgaan. Onze website wordt steeds aangevuld met nieuwe informatie over de wetgeving, uitgebrachte rapporten, belangrijke nieuwsfeiten, rechterlijke uitspraken, enzovoorts. Het aantal bezoeken aan de website neemt nog steeds toe.

Geïnteresseerden kunnen zich nog steeds aanmelden als aspirant deelnemer, door zich in te schrijven voor onze wachtlijst. Wij verwijzen naar de informatie over [deelnemen](#) op onze website.

Wordt vervolgd.

Met vriendelijke groeten,  
Namens het bestuur.

Dr. N. Nobel.