



Nieuwsbrief 12

29 mei 2013,

Geachte nieuwsbrief-abonnee,

Vorige week donderdag (23 mei 2013) heeft er een uitgebreide zitting van de Rechtbank Den Haag plaatsgevonden en dat vinden wij een goede gelegenheid om onze deelnemers en verdere belangstellenden op de hoogte te stellen van de gebeurtenissen sinds onze vorige nieuwsbrief.

Parlementaire behandeling verhuurderheffing.

In onze vorige nieuwsbrief vermeldden wij dat de inkomensafhankelijke huurverhoging door het parlement was aangenomen maar dat de verhuurderheffing, die de opbrengst van die huurverhoging weer moet gaan “afromen” bij de grotere beleggers (met meer dan 10 verhuurde zelfstandige woningen in de gereguleerde sector) nog door beide kamers van het parlement moest worden aangenomen. Het wetsontwerp voor de verhuurderheffing, dat alleen zal gelden voor het jaar 2013, is inmiddels door de Tweede Kamer aangenomen en is nu nog in behandeling bij de Eerste Kamer. Het verslag van de Eerste Kamer, waarin slechts enige opmerkingen en vragen van de SP fractie staan, is inmiddels verschenen en zal naar verwachting op korte termijn door de minister worden beantwoord.

Behalve dat verslag heeft de Eerste Kamer ook op 14 mei een brief aan de minister geschreven met het verzoek om begin juni nog een “samenhangende visie op het woonbeleid (‘woonnota’)” te sturen, waarin bij voorkeur ook “scenario’s voor de verhuurderheffing” zullen zijn opgenomen. Het is de bedoeling dat de Eerste Kamer dat alles nog vóór het zomerreces zal bespreken en daarbij dan ook het wetsontwerp voor de verhuurderheffing over 2013 zal behandelen. Gezien het hierover tussen het kabinet en een drietal oppositiepartijen gesloten woonakkoord (zie onze vorige nieuwsbrief) gaan wij er voorsnog vanuit dat dat wetsontwerp zal worden aangenomen en dat de eigenaren/verhuurders van meer dan 10 zelfstandige woningen in de gereguleerde sector per 1 september de verhuurderheffing over 2013 zullen moeten gaan afdragen. Ook van eventuele varianten op de verhuurderheffing valt naar onze mening weinig hoop te verwachten, omdat de voorwaarde van het kabinet is dat er - ongeacht de variant in kwestie – in de komende jaren een oplopend bedrag moet worden binnengehaald dat in 2017 circa 1,7 miljard zal moeten bedragen.

Voortgang van de processen.

Inmiddels hebben wij niet stilgezeten met de procesvoering. In onze vorige nieuwsbrief hebben wij vermeld dat de Rechtbank Den Haag in een zogenaamd tussenvonnis had beslist dat ons proces in de class action gezamenlijk wordt behandeld (“gevoegd”) met een proces dat is aangespannen door een individuele eigenaar, die schadevergoeding eist van de Staat der Nederlanden wegens door hem gederfde huuropbrengst en gederfde verkoopopbrengst van een appartement wegens de huurbescherming. Evenals onze class action is dat proces

gebaseerd op schending van het eigendomsrecht van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

Jongstleden donderdag heeft de Rechtbank gedurende ruim vier uur (van 9.30 tot 14.00) een zitting gewijd aan deze twee gevoegde zaken. De advocaat van onze stichting (de class action) was Mr. Martens van het kantoor Banning te 's Hertogenbosch en de advocaat van de individuele eigenaar (de eis tot schadevergoeding) was Mr. Hielkema van het kantoor Unger Hielkema te Amsterdam. De advocaten van de Staat der Nederlanden (landsadvocaten) waren Mr. Bootsma en Mr. van der Kamp van het kantoor Pels Rijcken Droogleever Fortuijn te 's Gravenhage.

Onze “Akte houdende vermeerdering en wijziging eis”.

Twee weken vóór de zitting hadden Mr. Martens en Mr. Hielkema allebei een uitgebreide brief gestuurd aan de Rechtbank. De brief van Mr. Martens was een zogeheten “akte houdende vermeerdering en wijziging eis” (deze akte kunt u [hier](#) raadplegen). Het is een stuk van 77 pagina's A4, dat voor het overgrote deel een kritische beoordeling bevat van het samenstel van de inkomensafhankelijke huurverhoging en de verhuurderheffing. Het kernpunt is, dat dit samenstel een extra bewijs levert van onze stelling dat het Nederlandse stelsel van huurprijnsbeheersing, huurbeëindigingsbescherming en huisvestingsmaatregelen, welk stelsel naar verwachting binnenkort zal worden aangevuld met de verhuurderheffing, in zijn geheel onrechtmatig is omdat er sprake is van disfunctioneren van de nationale wetgeving (*malfunctioing of domestic legislation*), gecombineerd met een onevenredige en buitensporige last (*disproportionate and excessive burden*) voor de particuliere eigenaren/verhuurders van woningen in de gereguleerde sector. Daardoor is er sprake van schending van hun eigendomsrecht dat is gewaarborgd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (art. 1 EP EVRM). Het meest kernachtig is dat verwoord in onderdelen 102 en 104 van de ingediende akte:

102. De particuliere eigenaren van verhuurde woningen in de gereguleerde sector hebben na 9 mei 1940 nooit meer het “ongestoord genot” van hun eigendom in de zin van art. 1 EP EVRM teruggekregen. Het gebruik van die woningen is sindsdien door de overheid steeds streng gereguleerd gebleven om diverse belangen van de Staat en van de huurders te blijven dienen. Hun verhuurde woningen zijn sinds de oorlog door de overheid blijvend feitelijk in beslag genomen en aan hun “ongestoord genot” onttrokken zonder dat is overgegaan tot onteigening en zonder dat zij daarvoor schadeloos zijn gesteld. Eerst geschiedde dat in de oorlog en de jaren van de wederopbouw vanwege de toen heersende algemene woningnood. Daarna geschiedde dat uit economische overwegingen, zijnde het laag houden van de lonen om de export te bevorderen. En tenslotte geschiedde dat meer en meer uit sociale overwegingen, zijnde het “betaalbaar” houden van deze vooroorlogse woningen voor de mensen met lagere inkomens. Die zelfde sociale overwegingen zijn in het verleden voor de overheid de aanleiding geweest om de corporaties in het leven te roepen en in stand te houden. Aldus is door middel van het sinds het begin van de oorlog (ruim 70 jaren) streng gehandhaafde regime van huurprijnsbeheersing, huurbeëindigingsbescherming en huisvestingsregelingen de positie van de particuliere eigenaren van vooroorlogse verhuurde woningen uitgehold gebleven en uiteindelijk volkomen gelijkgetrokken met de positie die de corporaties al vanouds innemen. Het is uiteindelijk vanzelfsprekend geworden dat voor die eigenaren de zelfde (beperkte) rechten en de zelfde (zware) verplichtingen gelden als voor de corporaties. Niet alleen nu, maar vooralsnog tot in lengte van dagen. In dat kader ligt het thans dan ook voor de hand dat alle ontwikkelingen en discussies worden geconcentreerd op de corporaties en dat geen speciale aandacht meer wordt besteed aan de particuliere eigenaren/verhuurders die zich alleen nog maar in het kielzog van de corporaties bevinden.

104. *Eisers zijn van mening dat de Staat der Nederlanden zowel door de invoering van de verhuurderheffing als door de gelijkschakeling van particuliere eigenaren/verhuurders van woningen in de gereguleerde sector met corporaties een complex van diepgaande inbreuken pleegt op het eigendomsrecht van de particuliere eigenaren die woningen verhuren in de gereguleerde sector, zonder die eigenaren daarvoor schadeloos te stellen. Daardoor schendt de Nederlandse staat hun eigendomsrecht, dat is gewaarborgd in artikel 1 EP EVRM.*

Suggesties voor prejudiciële vragen aan de Hoge Raad.

In een van onze vorige nieuwsbrieven (nieuwsbrief 8, d.d. 20 juli 2012) hebben wij vermeld dat er vorig jaar een wet in werking is getreden waardoor lagere rechterlijke instanties bepaalde rechtsvragen rechtstreeks aan de Hoge Raad kunnen voorleggen. Er is toen een nieuw artikel 392 ingevoegd in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het eerste lid van dat artikel luidt als volgt:

De rechter kan in de procedure op verzoek van een partij of ambtshalve de Hoge Raad een rechtsvraag stellen ter beantwoording bij wijze van prejudiciële beslissing, indien een antwoord op deze vraag nodig is om op de eis of het verzoek te beslissen en rechtstreeks van belang is:

- a) voor een veelheid aan vorderingsrechten die gegrond zijn op dezelfde of soortgelijke feiten en uit dezelfde of soortgelijke samenhangende oorzaken voortkomen, of*
- b) voor de beslechting of beëindiging van talrijke andere uit soortgelijke feiten voortvloeiende geschillen, waarin dezelfde vraag zich voordoet.*

De bedoeling van deze nieuwe wetsbepaling is om te vermijden dat tegelijkertijd een aantal lagere rechterlijke instanties zich uitgebreid bezig houden met een veelheid van zaken, die allemaal over het zelfde juridische onderwerp gaan en waarbij over het zelfde juridische vraagstuk moet worden beslist. Tot nu toe moesten dan al die rechters onafhankelijk van elkaar in al die zaken aparte vonnissen wijzen, waarbij de resultaten dan vaak sterk onderling verschilden of zelfs tegenstrijdig waren. Uiteindelijk kwam dan na een paar jaar de eerste zaak bij de Hoge Raad terecht. Die gaf dan na een jaar (of langer) de eindbeslissing. Door de nieuwe wet kan die verspilling van werk, tijd en geld in belangrijke mate worden vermeden doordat de lagere rechters over dergelijke zaken rechtstreeks zogeheten prejudiciële vragen aan de Hoge Raad kunnen stellen die dan “met voortvarendheid” worden beantwoord indien de Hoge Raad daar aanleiding toe ziet. Die beantwoording geeft dan richting aan de uitspraken van de lagere rechters in al die lopende processen.

Wij zijn van mening dat deze procedure bij uitstek geschikt is om snel duidelijkheid te verkrijgen in het gehele juridische complex dat in deze gevoegde zaken aan de orde is gesteld. Mr. Hiekema heeft dan ook in een uitgebreide brief van 15 pagina's A4 een aantal suggesties gedaan voor prejudiciële vragen die de Rechtbank Den Haag aan de Hoge Raad zou kunnen stellen met betrekking tot de diverse vormen van schadevergoeding die eigenaren/verhuurders zouden kunnen eisen indien de huur- en huisvestingswetgeving en/of de verhuurderheffing geheel of gedeeltelijk onverbindend zou worden verklaard wegens schending van het eigendomsrecht.

Nieuwe ontwikkelingen in de komende maanden?

Tijdens de zitting hebben onze advocaten de hoofdlijnen van de in de dagvaarding en de “akte houdende vermeerdering en wijziging eis” gestelde eisen uiteengezet en de tevoren ingediende stukken nader toegelicht. Zoals te verwachten viel, hebben de landsadvocaten in hun pleidooien al die eisen bestreden (klik [hier](#) voor de tekst van het pleidooi van de

landsadvocaten). De Rechtbank luisterde aandachtig en stelde af en toe vragen. Op de suggesties voor prejudiciële vragen heeft de Rechtbank niet gereageerd. Aan het slot van de zitting deelde de President mede dat het vonnis waarschijnlijk eind juli zal worden gewezen.

Het eerstvolgende juridische ‘evenement’ gaat nu waarschijnlijk worden de conclusie van de Procureur – Generaal bij de Hoge Raad in de zaak die een individuele eigenaar/verhuurder heeft aangespannen tegen zijn huurder die enige jaren geleden huurverlaging heeft gekregen via de huurcommissie en de kantonrechter en die zich ook beroept op huurbescherming voor een zolderkamer die de eigenaar wil toevoegen aan een aangrenzend appartement dat hij wil gaan verkopen. In onze vorige nieuwsbrieven hebben wij eerder over deze reeds lang slepende zaak gerapporteerd. De conclusie van de Procureur – Generaal in die zaak is gepland op 14 juni maar het is niet uitgesloten dat die termijn zal worden verlengd in verband met de complexiteit van de materie. Als dat gebeurt, zal die conclusie omstreeks de zelfde tijd gaan verschijnen als het vonnis van de Rechtbank Den Haag. Voorlopig verwachten wij dus nog enige tijd stilte aan het juridische front, maar wij hopen en verwachten dat de Rechtbank en de Procureur – Generaal diepgravend aan de slag zullen gaan met de fundamentele juridische vragen die wij hen hebben voorgelegd.

Inmiddels blijven wij uw aandacht vestigen op onze website www.fairhuurvoorverhuurders.nl waar wij alle juridische stukken in de lopende processen publiceren, en waar wij de complete parlementaire behandeling van alle recente wetsontwerpen, zoals die betreffende het gesneuvelde wetsontwerp Dekker, het energielabel, de Donnerpunten, de inkomensafhankelijke huurverhoging en – last not least – de verhuurderheffing op hebben weergegeven.

Ook brengen wij graag nogmaals onder uw aandacht dat aanmelding als (aspirant)deelnemer aan onze class action nog steeds open staat. Ook hiervoor verwijzen wij naar onze website.

Met vriendelijke groeten,
Namens het bestuur,

Dr. N. Nobel.