



## Nieuwsbrief 15

23 september 2013,

Geachte nieuwsbrief-abonnee,

De zomervakantie en Prinsjesdag zijn inmiddels voorbij en de strijd op het politieke front is weer opgegaard. Op ons juridische front is het echter nog stil. Wij hadden gehoopt dat in onze class action de Rechtbank 's Gravenhage op korte termijn vonnis zou wijzen nadat op 23 mei de slotzitting had plaatsgevonden (zie nieuwsbrief 13). De Rechtbank heeft dat vonnis nu helaas al voor de tweede maal uitgesteld. De uitspraak stond eerst gepland op 30 juni en vervolgens op 18 september en is nu uitgesteld tot 30 oktober. Ook daarna is verder uitstel nog mogelijk. Over het tijdstip waarop er definitief een uitspraak van de rechtbank zal komen valt helaas weinig te voorspellen.

### 1. Niet-ontvankelijk

Wel is er teleurstellend nieuws te melden over vier individuele procedures van verhuurders. In vorige nieuwsbrieven hebben wij vermeld dat er in 2011 vier eigenaren/verhuurders klachten bij het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) hadden ingediend in huurzaken die door de Amsterdamse kantonrechters waren afgewezen. Wij hadden gehoopt dat het EHRM die zaken in behandeling zou nemen en dat wij eventueel later met onze class action bij die behandeling aan zouden kunnen sluiten. Dat zou ons grote tijdswinst hebben opgeleverd.

Op de betreffende klachten heeft het EHRM ruim twee jaar niet gereageerd totdat er volkomen onverwacht een beslissing kwam waarbij de klachten niet-ontvankelijk werden verklaard. Beroep tegen die beslissing is niet mogelijk. Wel heeft de advocaat van de klagers een brief aan het Hof geschreven om documenten op te vragen die nader inzicht kunnen geven in de werkwijze van het Hof. Op de juridische aspecten van deze individuele procedures gaan wij in deze nieuwsbrief niet in. De betreffende beslissing van het EHRM kunt u wel [hier](#) vinden op onze website, inclusief ons commentaar en de bovengenoemde brief van de advocaat.

### 2. Klacht bij de Europese Commissie?

De ontwikkelingen van de afgelopen periode hebben ons aan het denken gezet of er mogelijk nog andere wegen zijn om te trachten sneller ons doel van een veel vrijere woningmarkt voor particuliere verhuurders te bereiken. In deze context hebben we een onderzoek gedaan dat een interessant resultaat heeft opgeleverd. Wij zijn namelijk tot de conclusie gekomen dat ook een klacht bij de Europese Commissie in dit stadium daadwerkelijk zinvol zou kunnen zijn en een gunstig effect zou kunnen hebben op de positie van particuliere verhuurders. Evenals de Europese Centrale Bank dringt de Europese Commissie er al lang bij de Nederlandse regering op aan om de verstarde woningmarkt aan te pakken. Zo schreef de Europese Commissie in mei 2013 over de situatie op de Nederlandse huurwoningmarkt het volgende:

“De huurmarkt wordt gedomineerd door een streng gereguleerde sociale woningbouw (circa een derde van de totale woningvoorraad) en de mensen met een hoger inkomen worden nauwelijks geprikkeld om hun sociale woning op te geven.” (klik [hier](#) voor de bron).

Uit ons voorlopige onderzoek komt het beeld naar voren dat er op goede gronden kan worden gesteld dat de regelgeving op de huurwoningmarkt en de staatssteun aan woningcorporaties op verschillende punten in strijd zijn met het Europese recht. Het voert te ver om hier in deze nieuwsbrief uitvoerig op in te gaan, maar op hoofdlijnen komt het hierop neer:

Ten eerste is er sprake van strijd met het Europese recht omdat de staatssteun aan woningcorporaties in de huidige opzet in strijd is met het Europese mededingingsrecht. Dit is o.a. het geval (1) omdat de beschikking van de Europese Commissie uit 2009 (zie hieronder) niet wordt nagekomen, (2) er geen adequate maatregelen worden getroffen om het massale scheefwonen te bestrijden en (3) er geen level playing field bestaat tussen woningcorporaties en particuliere verhuurders.

Ten tweede is de regelgeving op de huurwoningmarkt in strijd met het vrije verkeer en de arbeidsmobiliteit. Strijdigheid met deze regels bestaat o.a. omdat (a) de lage huren in de gereguleerde sector werknemers die daarvan profiteren, belemmeren om te verhuizen en (b) buitenlandse werknemers worden belemmerd om hier te komen werken omdat ze geen betaalbare woning kunnen vinden. De woningen in de lage en middelbare huurklassen vallen onder de huurprijsbeheersing en worden bezet gehouden door zittende huurders, die bovendien vaak ook nog scheefwoners zijn.

Ten derde is de regelgeving op de huurwoningmarkt in strijd met het eigendomsrecht van particuliere verhuurders, zoals dit niet alleen is vastgelegd in het Europees Verdrag voor de Rechten voor de Mens maar ook in het Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie. Deze strijdigheid met het eigendomsrecht doet zich o.a. voor omdat de rechten van particuliere verhuurders zodanig door de huurprijswetgeving worden beknot dat het niet mogelijk is om (1) de vaste lasten en kosten van onderhoud en beheer te dekken, (2) een normaal investeringsrendement te maken en (3) een redelijke winst te kunnen behalen.

### **3. Europese regels voor staatssteun aan woningcorporaties**

Mede naar aanleiding van klachten van Nederlandse investeerders in vastgoed heeft de Europese Commissie zich in de jaren 2005 t/m 2010 intensief bemoeid met de staatssteun die Nederland verleent aan de woningcorporaties en de wijze waarop deze staatssteun de concurrentie verstoort met particuliere investeerders. Dit heeft geresulteerd in een besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009, waarin gedetailleerde afspraken over o.a. het takenpakket en de doelgroep van de woningcorporaties zijn vastgelegd.

Voor particuliere verhuurders is het met name van belang dat in dit besluit een inkomensgrens is gesteld voor de categorie huurders, die aanspraak kunnen maken op sociale woningen. Uit die beschikking komt naar voren dat de Europese Commissie de staatssteun aan de woningcorporaties alleen aanvaardbaar acht voorzover zij hun met staatssteun gesteunde activiteiten beperken tot huurders met een (jaarlijks geïndexeerd) huishoudinkomen van circa € 33.000. Ook zijn in de beschikking regels gegeven over de splitsing van de sociale en niet-sociale activiteiten van de woningcorporaties, om zodoende staatssteun aan de niet-sociale activiteiten te voorkomen. Indien u belangstelling hebt, kunt u deze beschikking van de Europese Commissie [hier](#) raadplegen.

#### 4. Scheefwoners

In de eerdergenoemde beschikking is niet expliciet opgenomen dat de Nederlandse regering of de woningcorporaties ook maatregelen moeten nemen in verband met het bestaande scheefwonen, maar anno 2013 is het duidelijk dat het scheefwonen van zeer grote omvang is en dus ook een belangrijke factor is in de discussie over ontoelaatbare marktverstoringen. Uit recent [onderzoek](#) van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt namelijk dat er in 2011 in totaal 608.770 woningen van woningcorporaties waren verhuurd aan huurders met een huishoudinkomen boven € 33.000 (klik hier voor het [archief](#) of de [excel-bijlage](#)). Afgezet tegen het totale huurdersbestand blijkt dat deze grote groep scheefwoners circa 28% van het huurbedand van de woningcorporaties uitmaken.

De grote omvang van het scheefwonen is dus bepaald geen verwaarloosbaar gegeven. Het onwenselijke gevolg hiervan is dat de staatssteun ook in belangrijke mate terecht komt bij grote groepen huurders die daarop gezien hun inkomen geen aanspraak kunnen maken, of daarvan althans niet zouden mogen profiteren. Bovendien neemt de Nederlandse overheid geen effectieve maatregelen om het scheefwonen aan te pakken. In de afgelopen maanden is duidelijk geworden dat de per 1 juli 2013 ingevoerde inkomensafhankelijke huurverhoging nauwelijks invloed heeft gehad op het scheefwonen. Uit een ander [onderzoek](#) van het CBS blijkt namelijk dat ongeveer de helft van de woningcorporaties die verhoging zelfs niet eens volledig heeft toegepast (klik hier voor het [archief](#) of de [excel-bijlage](#)).

#### 5. Afspraken tussen Aedes en de Minister in strijd met het Europese Recht

Wij zijn ons thans dan ook aan het beraden of we een uitvoerig gemotiveerde klacht zullen gaan indienen bij de Europese Commissie, waarbij wij de wantoestanden op de Nederlandse huurwoningmarkt onder de aandacht gaan brengen en waarbij wij dan tevens zullen beargumenteren dat Nederland zich in een aantal opzichten niet houdt aan de afspraken die zijn vastgelegd in de in 2009 uitgevaardigde beschikking van de Europese Commissie.

Hierbij speelt ook een rol dat minister Blok op 28 augustus met Aedes, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties, een [afsprake](#) heeft gemaakt, die nog door de leden moet worden goedgekeurd. In de bijlage bij de brief die de minister daarover aan de Tweede Kamer heeft gezonden staat: "De corporatiesector beschouwt voor deze kabinetsperiode de verhuurderheffing als een voldongen feit". Daarmee hebben de woningcorporaties hun verzet tegen de verhuurderheffing laten varen. Als tegenprestatie heeft de minister hen een aantal toezeggingen gedaan, niet alleen in de vorm van een belastingfaciliteit en een subsidie maar ook in de vorm van een aantal toezeggingen met betrekking tot de splitsing van de sociale en niet-sociale activiteiten, die de Europese Commissie had vastgelegd in de beschikking. Wij hebben echter op goede gronden ernstige twijfels of deze toezeggingen van de minister aan Aedes in overeenstemming zijn met de beschikking van de Europese Commissie en of daar ook in een aantal andere opzichten een juiste uitvoering aan is gegeven.

Verder is het zeer opmerkelijk dat de particuliere eigenaren/verhuurders door minister Blok helemaal niet zijn betrokken in het overleg met de woningcorporaties. Kennelijk vond de Minister dat overbodig en vond hij het voldoende dat de woningcorporaties hun verzet tegen de verhuurderheffing zouden opgeven. Terecht heeft Vastgoed Belang tegen deze handelwijze geprotesteerd en hierbij ook de woningcorporaties verweten dat zij deze afspraak hebben gemaakt achter de rug van de particuliere eigenaren/verhuurders om. Het resultaat van deze afspraken is in onze optiek niet in overeenstemming met het Europese recht en in het bijzonder

niet met de beschikking van de Europese Commissie. Het is dan ook best mogelijk dat de Europese Commissie deze afspraken zal afkeuren.

Wij zullen ons best blijven doen en wij zullen ons op zoveel mogelijk fronten met juridische middelen blijven inzetten voor een vrijere woningmarkt waarin de rechten van de particuliere eigenaren/verhuurders op billijke wijze worden gehonoreerd. Mocht u ons in deze strijd willen steunen dan zijn eventuele [donaties](#) uiteraard van harte welkom.

Wij houden u uiteraard op de hoogte van de ontwikkelingen.

Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur,

Dr. N. Nobel.