

Heden, de
op verzoek van

tweeduizend twaalf,

1. de stichting **STICHTING FAIR HUUR VOOR VERHUURDERS**, gevestigd en kantoorhoudende te (3607 SK) Maarssen, aan het adres Zwanenkamp 350;
2. de stichting **STICHTING PLANTAGEHOEK**, statutair gevestigd te Loosdrecht, gevestigd en kantoorhoudende te (2202 BT) Noordwijk (Zh) aan het adres Zeewijk 7;
3. de stichting **STICHTING TOT BEVORDERING VAN PARTICULIER HUIZENBEZIT, HIPPOS**, statutair gevestigd te Loosdrecht, kantoorhoudende te (2202 BT) Noordwijk (Zh) aan het adres Zeewijk 7;
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **EGELINCK B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te (1031 HW) Amsterdam, aan het adres Grasweg 41 Z1;

allen voor deze zaak woonplaats kiezend te 5223 LA 's-Hertogenbosch aan het adres Statenlaan 55 (postadres: Postbus 1714, 5200 BT 's-Hertogenbosch), op het kantoor van BANNING N.V., alwaar de onderhavige zaak wordt behandeld door mr. B. Martens, die ten deze tot behandelend advocaat wordt gesteld en die als zodanig zal optreden, alsmede domicilie kiezend te (2514 JH) 's-Gravenhage aan het adres Parkstraat 107, ten kantore van BarentsKrans Advocaten- en notarissen, van welk kantoor mr. J.P. Heering, tot procesadvocaat wordt gesteld en als zodanig zal optreden;

heb ik,

GEDAGVAARD:

de publiekrechtelijke rechtspersoon **STAAT DER NEDERLANDEN**, zetelend te 's-Gravenhage aan de Kazernestraat 52, ex artikel 48 Rv aldaar aan het parket van de E.H.A. heer Procureur-Generaal bij de Hoge Raad der Nederlanden mijn exploit doende en afschrift dezes alsmede (een) afschrift van de na te melden producties latende aan:

OM OP:

woensdag 22 augustus 2012 (22-08-2012) des voormiddags te 10.00 uur, niet in persoon maar vertegenwoordigd door een advocaat te verschijnen op de terechtzitting van de Rechtbank 's-Gravenhage, die op voormelde dag en op voormeld tijdstip gehouden wordt in het daarvoor bestemde lokaal van het Paleis van Justitie aan de Prins Clauslaan 60 te (2595 AJ) 's-Gravenhage;

ONDER MEDEDELING:

- dat indien gedaagde verzuimt advocaat te stellen of het hierna te noemen griffierecht niet tijdig betaalt, en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de rechter verstek tegen gedaagde zal verlenen en de hierna omschreven vordering zal toewijzen, tenzij deze hem onrechtmatig of ongegrond voorkomt;
- dat bij verschijning in het geding van gedaagde een griffierecht van EUR 575,- zal worden geheven, te voldoen binnen vier weken te rekenen vanaf het tijdstip van verschijning;
- dat van een persoon die onvermogen is, een lager griffierecht wordt geheven, namelijk van EUR 73,00, indien hij op het tijdstip waarop het griffierecht wordt geheven heeft overgelegd:

- een afschrift van het besluit tot toevoeging, bedoeld in artikel 29 van de Wet op de rechtsbijstand, of indien dit niet mogelijk is ten gevolge van omstandigheden die redelijkerwijs niet aan hem zijn toe te rekenen, een afschrift van de aanvraag, bedoeld in artikel 24, tweede lid, van de Wet op de rechtsbijstand, dan wel
- een verklaring van de raad als bedoeld in artikel 1, onder b, van die wet, waaruit blijkt dat zijn inkomen niet meer bedraagt dan de bedragen, bedoeld in artikel 35, derde en vierde lid, telkens onderdelen a tot en met d dan wel in die artikelliden, telkens onderdeel e, van die wet;

met dien verstande dat als gevolg van een inmiddels van kracht geworden wijziging van de Wet op de rechtsbijstand nu geldt dat de verklaring wordt verstrekt door het bestuur van de raad voor rechtsbijstand, bedoeld in artikel 2 van die wet, terwijl de bedragen waaraan het inkomen wordt getoetst zijn vermeld in artikel 2, eerste en tweede lid, van het Besluit eigen bijdrage rechtsbijstand;

TENEINDE:

Eiser te horen eis doen en concluderen als volgt:

1.	Algemeen	5
1.1	Standpunt eisers	5
1.2	Eisende partijen	6
	a) Stichting Fair huur voor verhuurders	6
	b) Overige eiser	10
1.3	Overige procedures in relatie tot de problematiek	10
1.4	De geschiedenis van het huur(prijs)beschermingsstelsel in Nederland	11
1.5	De omvang en het functioneren van de huurwoningenmarkt	21
1.6	Het Nederlandse huurwoningmarktbeleid	27
	a) Huurprijsbeheersing	27
	b) Huurbescherming	29
	c) Huisvestingsmaatregelen	32
1.7	Problemen particuliere verhuurders	37
	a) Huurprijsbeheersing	38
	b) Huurbescherming	54
	c) Huisvestingsmaatregelen	54
	d) Combinatie huurprijsbeheersing/huisvestingsmaatregelen	55
	e) Combinatie huurbescherming/huisvestingsmaatregelen	55
	f) Huurveteranen	55
	g) All-in prijs	57
1.8	Onrechtmatigheid	58
2.	Het eigendomsrecht in het EVRM	60
2.1	Tekst en interpretatie van het verdragsartikel	60
3.	Schending van het eigendomsrecht	62
3.1	Huurwetgeving in strijd met eigendomsrecht	62
3.2	De huurprijsbeheersing in samenhang met de huurbescherming	78
	a) Huurprijsbeheersing	78
	b) Huurbescherming	87
4.	Anti-discriminatiebepalingen in het EVRM en het IVBPR	89
4.1	Tekst en interpretatie van het verdragsartikel	89
5.	Schending van de anti-discriminatiebepalingen	90
5.1	Huurwetgeving in strijd met anti-discriminatiebepalingen	90
6.	Recht op een eerlijk proces in het EVRM en het IVBPR	94
6.1	Tekst en interpretatie van het verdragsartikel	94
7.	Schending van het recht op een eerlijk proces	96
7.1	Huurwetgeving en proceskostenveroordeling in strijd met recht op eerlijk proces	96
8.	Vorderingen	100
8.1	algemeen	100
8.2	Specificatie van de vorderingen	101

a)	Primaire vorderingen	101
b)	Subsidiaire vorderingen	102
c)	Meer subsidiaire vorderingen	107
d)	Proceskosten	108
9.	Verweren zijdens gedaagde	108
10.	Bewijsaanbod	109
	Petitum	109
	Productieoverzicht	117

1. Algemeen

1.1 Standpunt eisers

- 1.1.1 Het in Nederland geldende samenstel van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsregelingen, in het bijzonder de huurbescherming en huurprijsregulering, is fundamenteel ondeugdelijk en in strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM (*malfunctioning of domestic legislation*).
- 1.1.2 Het stelsel van huurprijsbepaling is op een belangrijk onderdeel onwettig (*unlawful*) in die zin dat toepassing onvoldoende voorzienbaar is in zijn toepassing (*foreseeable in their application*).
- 1.1.3 Een legitiem doel in het algemeen belang (*legitimate aim in the general interest*) dat deze inbreuk op het eigendomsrecht van huiseigenaren rechtvaardigt, ontbreekt.
- 1.1.4 Een redelijke afweging (*fair balance*) tussen het algemeen belang enerzijds, en de te beschermen belangen van huiseigenaren anderzijds, ontbreekt.
- 1.1.5 Vier belangrijke onderdelen van de huurprijswetgeving zijn in strijd met het anti discriminatie beginsel.
- 1.1.6 Twee belangrijke onderdelen van de huurprijswetgeving zijn in strijd met het recht op een eerlijk proces.
- 1.1.7 Als gevolg van deze Nederlandse wet- en regelgeving zien huiseigenaren zich gesteld voor
- structurele verliesgevendheid, althans exploitatieresultaten die geen redelijk rendement voor het geïnvesteerde vermogen (*return on investment*) en/of geen redelijke winst (*decent profit*) opleveren (huurprijsbeheersing);
 - achtergebleven huren, dat wil zeggen huurprijzen die permanent liggen beneden het niveau van de maximaal toelaatbare huurprijzen volgens het woningwaarderingstelsel (puntentelling) (huurprijsbeheersing);
 - de onmogelijkheid om de huurliberalisatie te benutten bij lopende huurovereenkomsten.(huurprijsbeheersing);
 - onmogelijkheid althans zeer rigide voorwaarden om aangegane huurovereenkomsten te beëindigen (huurbescherming);
 - onmogelijkheid althans zeer rigide en onereuze voorwaarden om vrijgekomen woningen zelf te gaan bewonen of te verhuren aan huurders naar eigen keuze (huisvestingswetgeving);

- onmogelijkheid althans zeer rigide en onereuze voorwaarden om woningen te splitsen, samen te voegen en/of aan de woningbestemming te onttrekken (huisvestingswetgeving);
- onmogelijkheid om vrijgekomen woningen met minder dan 142 punten in de grote en middelgrote steden zelf te gaan bewonen of te verhuren aan een huurder van eigen keuze op straffe van dwangsommen en boeten (huisvestingswetgeving).
- ongerechtvaardigde verschillen tussen de huuropbrengsten van gelijkwaardige woningen omdat verhuurders minder huur mogen berekenen aan zittende huurders (huurveteranen) (discriminatie);
- ongerechtvaardigde verschillen tussen de huuropbrengsten van gelijkwaardige woningen omdat verhuurders minder huur mogen berekenen aan huurders met een huishoudinkomen van € 43.000 of minder (discriminatie);
- onvoldoende rechterlijke toetsing door “weeffout” gecombineerd met appelverbod (geen eerlijk proces);
- strijd met vermoeden van onschuld (*presumptio innocentiae*) bij all-in-huren (geen eerlijk proces).

1.1.8 De problemen met betrekking tot de huurprijsbeheersing manifesteren zich vooral bij langlopende huurovereenkomsten (“huurveteranen”): de huur is veelal niet eens voldoende om de kosten van onderhoud en vaste lasten te dekken. Bij vrijwel alle particuliere huiseigenaren in de niet-geliberaliseerde sector is geen sprake van rendement op investeringen en à fortiori van redelijke winst (*decent profit*). Huiseigenaren zijn in deze gevallen gedurende (tientallen) jaren gedoemd een onevenredige en buitensporige last te dragen (*a disproportionate and excessive burden*).

1.1.9 Het falende overheidsbeleid heeft geleid en leidt tot inperking en regulering van de eigendomsrechten van huiseigenaren en daardoor tot schade, zonder dat de overheid heeft voorzien in compensatie.

1.1.10 Op de Nederlandse overheid, inclusief de Nederlandse rechter, rust op grond van het EVRM de verplichting om de EVRM-rechten, waaronder het eigendomsrecht van artikel 1 van het Eerste Protocol, in horizontale verhoudingen te garanderen. De Nederlandse rechter mag daarbij de Nederlandse nationale wetgeving rechtstreeks toetsen aan het EVRM en de daarbij behorende protocollen.

1.2 Eisende partijen

a) Stichting Fair huur voor verhuurders

1.2.1 De stichting Stichting Fair huur voor verhuurders (hierna: “de Stichting”) werd opgericht bij notariële akte de dato 11 maart 2010

(**productie 1**: Uittreksel KvK Stichting Fair huur voor verhuurders). Het doel van de Stichting luidt conform het bepaalde in artikel 2 van de statuten (**productie 2**: statuten Stichting Fair huur voor verhuurders) als volgt:

“DOEL

Artikel 2

1. De stichting heeft ten doel:

- a. primair het behartigen van het collectieve belang van gerechtigden tot registergoederen die zich met betrekking tot die goederen gedupeerd achten door het beleid van de Nederlandse overheid;*
- b. al hetgeen met het hiervoor onder a vermelde rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.*

2. De stichting tracht haar doel te bereiken onder meer door het voeren van collectieve rechtsgedingen in de vorm van zogenaamde class actions en pilot cases voor gerechtigden tot registergoederen als in het vorige lid bedoeld.

3. De stichting en de eventueel rechtstreeks of middellijk aan de stichting verbonden (rechts)personen beogen niet het maken van winst.”

1.2.2 De Stichting is een door een rechtshandeling in het leven geroepen rechtspersoon, die geen leden kent en beoogt met behulp van een daartoe bestemd vermogen het in artikel 2 van de statuten omschreven doel te verwezenlijken, een en ander in de zin van artikel 2:285 lid 1 BW. De Stichting is bevoegd tot het instellen van onderhavige collectieve actie overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:305a lid 1 BW.

1.2.3 Tot nu toe hebben zich 192 deelnemers voor de collectieve actie aangemeld als eigenaren van in totaal 2.933 woningen. Ofschoon artikel 3:305a BW niet de eis van representativiteit stelt voor de ontvankelijkheid van in casu de Stichting in na te noemen vorderingen, merken eisers het volgende op.

1.2.4 De Stichting komt niet op voor zijn eigen belangen. Met het instellen van na te noemen rechtsovereenkomsten op grond van artikel 3:305a lid 1 BW richt de Stichting zich op de behartiging van de gelijksoortige belangen van gerechtigden tot registergoederen die zich met betrekking tot die goederen gedupeerd achten door het beleid van de Nederlandse overheid.

- 1.2.5 De bijzondere individuele omstandigheden van de bij de Stichting aangesloten huiseigenaren verschillen, maar de door deze huiseigenaren ondervonden en door de Stichting aan de orde gestelde problemen vinden allen hun oorzaak in de ondeugdelijkheid van (het samenstel van) de Nederlandse wet- en regelgeving ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting, in het bijzonder ten aanzien van huurbescherming en huurprijsregulering.
- 1.2.6 Deze gemeenschappelijke noemer maakt dat deze belangen zich lenen voor bundeling.
- 1.2.7 De Stichting en de overige eisers vorderen primair een verklaring voor recht dat het samenstel van de Nederlandse wet- en regelgeving ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting, in het bijzonder ten aanzien van huurbescherming en huurprijsregulering in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM (hierna: “artikel 1 EP EVRM”). Subsidiair vorderen zij een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving op onderdelen strijdig is met genoemd artikel 1 EP EVRM. Tevens vorderen eisers een verklaring voor recht dat huiseigenaren recht hebben op een redelijk rendement met inbegrip van een redelijke winst (*decent profit*), die aansluit bij door de toenmalige bewindslieden bij de parlementaire behandeling van het wetsontwerp Huurprijzenwet woonruime in 1977 geuite voornemens en die ook aansluit bij recent door de overheid in fiscaal opzicht reeds aanvaarde en zelfs verplicht gestelde uitgangspunten (redelijk rendement = 6% van de WOZ-waarde) en die in lijn is met de onderzoeksresultaten ter zake van en berekeningen gemaakt door het CPB en de Commissie Sociaal-Economische Deskundigen.
- 1.2.8 De Stichting en de overige eisers vorderen in onderhavige procedure derhalve niet schadevergoeding te voldoen in geld, terwijl ook geen sprake is van een processuele procedure die daar niet wezenlijk van verschilt.
- 1.2.9 Eisers verwijzen in dit verband naar het arrest van de Hoge Raad van 7 november 1997, NJ 1998, 268 (Philips/VEB), waarbij het ging om een “collectieve actie”-geding van VEB jegens Philips.¹ VEB vorderde een verklaring voor recht dat een gedraging van Philips onrechtmatig was. Philips voerde in het kader van haar grieven onder meer aan, dat haar processuele positie in de betreffende procedure, waarin slechts een verklaring voor recht aan de orde was, niet wezenlijk verschilde van haar positie indien zij in die procedure reeds ook geconfronteerd zou

¹ HR 7 november 1997, NJ 1998, 268 (Philips/VEB)

zijn met een schadevergoedingsactie. De Hoge Raad overwoog als volgt:

“3.3.5 (...) Zulks vooreerst omdat ook bij slagen van een of meer van de in 3.3.2 en 3.3.4 bedoelde klachten VEB ontvankelijk blijft in haar vordering tot verklaring voor recht, en voorts omdat een vonnis waarbij deze vordering mocht worden toegewezen, enkel tussen haar en Philips gezag van gewijsde zal hebben, zodat die aandeelhouders die menen ten gevolge van voormeld tekortschieten van Philips schade te hebben geleden, haar terzake zullen moeten aanspreken, in het kader van welke individuele procedures Philips telkens voldoende gelegenheid zal hebben om te betogen waarom zij, mede in aanmerking genomen de groep van aandeelhouders waartoe de desbetreffende eiser behoort, jegens hem niet schadeplichtig is.”

1.2.10 In zijn annotatie bij dit arrest schrijft J.M.M. Maeijer:

“In de wetsgeschiedenis is o.m. te lezen dat de rechter ook zonder dat de verklaring voor recht bindende kracht heeft voor derden-belanghebbenden, toch snel ervan zal uitgaan dat de gedraging ook onrechtmatig is jegens een later agerende individuele belanghebbende. En dat met een verklaring voor recht dat de gedraging onrechtmatig is, de schadeplichtigheid in beginsel vaststaat. Zie MvT, p. 26 en MvA, p. 13. Maar niet alle individuele belanghebbenden, en in casu niet alle groepen van aandeelhouders, bevinden zich voor wat betreft een schadevergoedingsactie steeds in eenzelfde positie.”

1.2.11 Een collectieve actie kan op grond van artikel 3:305a lid 3 BW niet strekken tot schadevergoeding te voldoen in geld, maar wel, zoals in casu, tot een verklaring voor recht dat een samenstel van wettelijke regelingen in zijn geheel dan wel op onderdelen onverbindend is. Ook indien met een dergelijke verklaring voor recht de schadeplichtigheid van de overheid in beginsel vaststaat, doet dit niet af aan de ontvankelijkheid van de Stichting in haar vorderingen.

1.2.12 Niet alle (groepen van) huiseigenaren bevinden zich voor wat betreft een eventuele schadevergoedingsactie jegens de overheid steeds in eenzelfde positie. In het geval dat de vorderingen van eisers in onderhavige procedure worden toegewezen, zullen individuele belanghebbenden die een schadevergoedingsvordering jegens de overheid pretenderen, zelf de overheid moeten dagvaarden, in welke

individuele procedures deze vordering steeds zal moeten worden beoordeeld.

- 1.2.13 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:305a lid 2 BW heeft de Stichting getracht het in deze procedure gevorderde te bereiken door overleg met de Nederlandse Staat. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 9 mei 2012 te 's Gravenhage met de heren drs. J.H. de Vreede, mr. H.C. van Scherpenseel en mr. S.F. Wolff van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- 1.2.14 Het overleg heeft er niet toe geleid dat de Stichting het gevorderde met overleg heeft kunnen bereiken. Dit is bevestigd in een bevestiging van het ministerie van binnenlandse zaken d.d. 9 mei 2012. De Stichting ziet dan ook geen andere mogelijkheid meer dan het instellen van de onderhavige vordering in rechte.

b) Overige eisers

- 1.2.16 De overige eisers zoals deze in de aanhef zijn opgesomd, hebben tevens een eigen belang bij het instellen van de onderhavige vordering.

1.3 Overige procedures in relatie tot problematiek

- 1.3.1 Door enige individuele huiseigenaren, waaronder bestuursleden van de Stichting, worden of zijn al enige procedures aanhangig gemaakt waarin een beroep wordt gedaan op onder andere artikel 1 EP EVRM in verband met de problemen die zij ondervinden als gevolg van (het samenstel van) wet- en regelgeving op het gebied van huurprijsbescherming, huurprijsbeheersing en huisvestingsregelingen. Voor zover eisers bekend, betreft het hier met name de volgende procedures:
- a) klacht ingediend bij het Europese Hof voor de Rechten van de Mens d.d. 22 april 2011 door Dr. N. Nobel, als eigenaar van een verhuurde woning (application number 27126/11);
 - b) procedure aanhangig gemaakt door eiser sub 2, Stichting Plantagehoek (**productie 3**, uittreksel handelsregister), als juridisch eigenaar van een verhuurde woning:
 - Stichting Plantagehoek/Meddens, Kanton Amsterdam (rolnummer 1304069 CV EXPL 11-40306, staat voor conclusie van dupliek na comparitie);
 - c) procedures aanhangig gemaakt door eiser sub 3, Stichting tot Bevordering van Particulier Huizenbezit, Hippos (**productie 4**, uittreksel handelsregister), als juridisch eigenaar van enige verhuurde woningen:

- Stichting Hippos/Nouwens, appel Hof Amsterdam, rolnummer 200.103.048/01, memorie van grieven ingediend);
 - Stichting Hippos/Ephraim, Kanton Amsterdam, rolnummer 2011/07310 CWIT (staat voor vonnis);
- d) procedures aanhangig gemaakt door eiseres sub 4, Egelinck B.V. (**productie 5**, uittreksel KvK), als juridisch eigenaar van enige verhuurde woningen te Amsterdam:
- Egelinck BV/Groag, Kanton Amsterdam (rolnummer 1308475 CV EXPL 11-42190, staat voor conclusie van dupliek);
 - Egelinck BV/Groeneveld, kanton Amsterdam (rolnummer 1309372 CV EXPL 11-42608, staat voor conclusie van dupliek);
- e) overige procedures:
- Vreuls/Blazer, Kanton Amsterdam (rolnummer. 2011/26758 EPEN, staat voor akte uitlating producties);
 - Nobel/Brommet, De eisen van Nobel zijn integraal afgewezen door de kantonrechter en door Hof Amsterdam (rolnummer. 200.081.408) Nobel gaat in cassatie vóór 23 juli 2012.
 - Nobel, St. Hippos & St. Plantagehoek/Staat der Nederlanden, Rechtbank Den Haag (rolnummer 408351/11/2766, staat voor comparitie van partijen)

1.3.2 De sub 1.3.1. vermelde procedures, die gevoerd worden door eisers sub 2, 3 en 4, staan geheel los van de onderhavige procedure. Met name voeren deze eisers de procedures voor de Nederlandse rechters geheel voor hun eigen rekening. Alleen de behandeling van de klacht voor het EHRM geschiedt voor rekening van eiseres sub 1, de Stichting Fair huur voor verhuurders. De onderhavige procedure is echter de eerste procedure waarin door een stichting wordt opgekomen voor de gelijksoortige belangen van een grote groep huiseigenaren/verhuurders.

1.4 De geschiedenis van het huur(prijs)beschermingsstelsel in Nederland

- 1.4.1 De huurder van woonruimte wordt in Nederland wettelijk goed beschermd. De kern van die bescherming bestaat uit de volgende twee onderdelen:
- bescherming tegen een te hoge huurprijs;
 - bescherming tegen opzegging van de huur door de verhuurder.
- 1.4.2 De wijze waarop de bescherming in de wet is uitgewerkt, is fijnmazig en is in de loop der jaren gewijzigd en verfijnd. De wortels van de bescherming van de huurder die wij heden ten dage kennen, liggen in de in 1950 tot stand gekomen Huurwet. Voor 1950 waren door

wettelijke maatregelen de huren gefixeerd op het niveau van 1940. Er heerste grote schaarste op de woningmarkt als gevolg van verwoestingen en de volledig tot stilstand gekomen bouwproductie tijdens de oorlog. Er was na de oorlog een tekort aan alles. De woningnood werd door de naoorlogse regering gebombardeerd tot volksvijand nummer één. Een vrije huurprijsvorming zou hebben geleid tot exorbitant hoge huren. Het werd redelijk geacht dat ook huiseigenaren een offer moesten brengen ten behoeve van de wederopbouw. Aan de consensus hierover kwam omstreeks 1947 een einde, toen door mondiale ontwikkelingen de prijzen en de lonen flink stegen. Zo waren de bouwkosten van nieuwe woningen in 1950 tot ongeveer 300 % van het vooroorlogse peil gestegen. De exploitatie van woningen was onrendabel geworden en het dure onderhoud werd afgesteld, waardoor de woningkwaliteit achterop raakte.

- 1.4.3 De op 1 januari 1950 in werking getreden Huurwet was bedoeld als tijdelijke maatregel. Deze regeling was in belangrijke mate ontleend aan het Huurbeschermingsbesluit 1941. De huren werden verhoogd met 15 %. De huurders werden gecompenseerd door middel van fiscale maatregelen. Daarnaast werden de huurders beschermd tegen opzegging door de verhuurder, hetgeen onontbeerlijk werd geacht: geen huurprijsbescherming zonder opzeggingsbescherming en vice versa. De Huuradviescommissies werden ingesteld voor geschillen over de hoogte van de huurprijs. De Huurwet was in alle opzichten een compromis. De vastgestelde huurverhoging werd bepaald niet door eenieder voldoende geacht. Sommigen omschreven het wetsvoorstel als een geruisloze onteigening, of als een geruisloze belastingheffing. De huurverhoging was niet bedoeld om de inkomenspositie van de huiseigenaren te verbeteren. Wel was het de bedoeling dat de huurprijs de kosten van de verhuurder moest dekken. Niet alleen de wet moest tot dat resultaat leiden: de wetgever verwachtte een daling van de bouwkosten. Die bleef echter uit. Ook de daarna ingevoerde onregelmatige periodieke huurverhogingen (in 1954, 1955, 1960, 1962 en 1964) leidden niet tot de gewenste kostprijsuur.
- 1.4.4 Aanvankelijk gold de huurprijsregulering van de Huurwet voor alle woningen in het gehele land. In de periode 1967-1972 werden door middel van de Besluiten Liberalisatie Huurbeleid I t/m VII de huurprijzen van woningen in driekwart van Nederland overgelaten aan het marktmechanisme (dat werd toen de vrije sector genoemd). Alleen de woningen in de grotere steden vielen toen nog onder het bereik van de huurprijsregulering van de Huurwet.
- 1.4.5 Op 1 juli 1979 werd de Huurwet voor woonruimte afgeschaft en werd het grosso modo thans nog steeds geldende huurprijsbeschermingsstelsel ingevoerd en vastgelegd in de Huurprijzenwet woonruimte. Dit

betekende een grote wijziging: het huurprijsbeschermingsstelsel kende, anders dan voorheen, een uniforme regeling voor alle woonruimte in geheel Nederland ongeacht de grootte, de woningkwaliteit of de waarde van de woonruimte, ongeacht de status van de verhuurder (particulier of woningcorporatie) en ongeacht het vermogen en inkomen van de huurder. Daarmee verdween de vrije sector.

- 1.4.6 De Huurprijzenwet woonruimte ging ervan uit dat huurprijzen redelijk moeten zijn in verhouding tot de kwaliteit van de woonruimte. Uitsluitend die kwaliteit, uitgedrukt in het aantal punten, was bepalend voor de huurprijs. De kosten van de verhuurder of het door de verhuurder te behalen rendement speelden geen rol bij de bepaling van de hoogte van de huurprijs. Evenmin werd rekening gehouden met de (markt)waarde van de woning. Wel werd er door de toenmalige bewindslieden vanuit gegaan dat de verhuur rendabel moest blijven. Daarbij werd zelfs uitgegaan van een rendement dat overeen moest komen met het gemiddelde rendement van staatsleningen met een looptijd van 8 tot 15 jaar (zie randnummer 1.7.19).
- 1.4.7 In het Besluit huurprijzen woonruimte is een puntenstelsel uitgewerkt, het zogenaamde woningwaarderingssstelsel, op basis waarvan voor elke concrete woonruimte kan worden berekend wat de woningkwaliteit is en op basis daarvan, aan de hand van een tabel, wat de maximale huurprijs moet zijn. De huurprijzen die volgens de nieuwe wetgeving redelijk waren, stegen aanmerkelijk uit boven de huurprijzen die redelijk waren volgens de Huurwet. Dat was een flinke verbetering voor verhuurders, maar zij konden daarvan niet profiteren in bestaande huurovereenkomsten omdat de nieuwe wet eerbiedigende werking voorschreef voor bestaande overeenkomsten (huurveteranen).
- 1.4.8 Op 1 juli 1986 werd het woningwaarderingssstelsel ingrijpend gewijzigd, wederom leidend tot hogere huurprijzen dan voorheen. Door de wettelijke maximering van de jaarlijkse huurverhoging, konden verhuurders ook hier bij bestaande huurovereenkomsten (huurveteranen) niet van profiteren.
- 1.4.9 Op 1 juli 1989 werd met de interim-huurliberalisatiemaatregel voor het eerst sinds 1979 de huurprijs van bepaalde woonruimte geliberaliseerd, dat wil zeggen dat de (maximale) huurprijs van die woonruimte niet langer aan de hand van het woningwaarderingssstelsel werd berekend, maar aan de markt werd overgelaten. Het huurbeschermingsstelsel bleef wel van toepassing. Het betrof uitsluitend zelfstandige woonruimte die voor het eerst op of na 1 juli 1989 werd bewoond en waarvoor bij de aanvang van de bewoning een huurprijs op basis van het Besluit huurprijzen woonruimte had te gelden die uitsteeg boven de maximale huurprijs waarbij individuele huursubsidie werd toegekend, hetgeen

overeenkomt met een woningkwaliteit van meer dan 135 punten (kort gezegd: duurdere nieuwbouwwoningen). Alle overige woonruimte bleef onderworpen aan het huurprijsbeheersingsstelsel annex huurbeschermingsstelsel, dus ook alle duurdere huurwoningen in bestaande bouw.

- 1.4.10 Door een wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte is het huurprijsbeheersingsstelsel sinds 1 juli 1994 ook niet meer van toepassing op huurovereenkomsten die op of na 1 juli 1994 tot stand zijn gekomen met betrekking tot woonruimten die een zelfstandige woning vormen waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs op basis van het Besluit huurprijzen woonruimte had te gelden boven de maximale huurgrens van de Huursubsidiewet (kortom alle woningen met meer dan 135 punten). Het huurbeschermingsstelsel bleef wel van toepassing. Dit is de zogenoemde huurprijsliberalisatie van de duurdere woningen. De huurliberalisatiemaatregel voor duurdere nieuwbouwwoningen (zie 1.4.9.) bleef naast deze huurprijsliberalisatie van de duurdere oudbouwwoningen geldig. Alle overige woonruimte bleef onderworpen aan het huurprijsbeheersingsstelsel annex huurbeschermingsstelsel.
- 1.4.11 Op grond van de overgangsregeling bleef de onderworpenheid aan het huurprijsbeheersingsstelsel annex huurbeschermingsstelsel ook gelden voor alle huurovereenkomsten met betrekking tot de in 1.4.10. genoemde woningen die reeds voor 1 juli 1994 tot stand waren gekomen (huurveteranen). Een en ander werd eerst vastgelegd in artikel V van de Invoeringswet (Stb. 1994, 132) en is later opgegaan in artikel 7:247 B.W. Die laatste categorie is nog steeds onderworpen aan de wettelijke huurprijsregulering en huurbescherming, voor zover de betreffende voor 1 juli 1994 tot stand gekomen huurovereenkomst nog immer voortduurt. Na 1 juli 1994 tot stand gekomen huurovereenkomsten voor duurdere woonruimte waren en zijn wel geliberaliseerd voor wat betreft de huurprijsbeheersing. Doordat de liberalisatie door de overgangsmaatregel niet gold voor op 1 juli 1994 reeds bestaande huurovereenkomsten (huurveteranen) is het effect van die liberalisatie, die toch al beperkt was doordat die alleen gold voor het hoge marktsegment, in de praktijk zeer beperkt gebleven.
- 1.4.12 Medio 2003 werd de wetgeving die het huurprijsbeheersingsstelsel en huurbeschermingsstelsel omvat, herschikt, als onderdeel van een veel grotere wetgevingsoperatie, waarbij het huurrecht werd overgebracht naar het huidige BW. Het Besluit huurprijzen woonruimte bleef bestaan, maar delen van de Huurprijzenwet woonruimte werden overgeheveld naar het BW en andere delen naar de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Materieel werd het stelsel door die herschikking echter niet wezenlijk gewijzigd.

- 1.4.13 Vanaf 1 juli 2002 is geleidelijk in drie jaar tijd de verouderingsaftrek afgeschaft. Die bedroeg maximaal 30 punten en had vooral betrekking op oudere woningen. Dit was een forse verhoging maar ook die verhoging had weer geen betrekking op lopende huurovereenkomsten (huurveteranen). Deze werden in die voege ontzien dat wel de maximaal toelaatbare huurprijs voor die woningen steeg, maar dat de verhuurder de huur niet naar dat niveau kon optrekken. De huurverhogingsregeling, die zowel het moment (maximaal één maal per jaar) als de hoogte (een percentage van de bestaande huurprijs) beperkte, verhinderde dat. Er heeft tot medio jaren negentig wel een huurharmonisatieregeling gegolden die de huurverhoging in dergelijke gevallen iets minder beperkte, maar de verhuurder kon nooit het nieuwe wettelijke niveau van de maximale huurprijs bereiken. Mede hierdoor blijft de huurontwikkeling in oudere huurcontracten (huurveteranen) sterk achter bij de wettelijke huurontwikkeling, die zelf op zijn beurt ook nog fors achterloopt bij de ontwikkelingen op de markt.
- 1.4.14 De toenmalige minister Dekker heeft in 2006 geprobeerd de markt van huurwoningen verder te liberaliseren door het aantal geliberaliseerde huurwoningen te vergroten van 5% naar 25% van de totale huurwoningvoorraad. Daartoe stelde zij voor het woningwaarderingstelsel af te schaffen en daarvoor in de plaats de hoogte van de maximale huurprijsgrens en de huurliberalisatiegrens te baseren op WOZ-waarde. Hierdoor zou de maximaal toelaatbare huurprijs dus worden gerelateerd aan de WOZ waarde = de vrije marktwaarde. Afhankelijk van de ernst van de spanning op de markt in verschillende gebieden in Nederland zouden de huurprijzen worden geliberaliseerd vanaf een WOZ-waarde van € 130.000 tot € 195.000. Haar voorstel zou niet alleen geleid hebben tot een vergroting van het geliberaliseerde segment van de markt maar zou ook in het niet geliberaliseerde segment van de markt hebben geleid tot fors hogere maximale huurprijsgrenzen. De Tweede Kamer heeft op 26 oktober 2006 met het wetsvoorstel ingestemd, maar het kabinet viel vóórdat de Eerste Kamer het wetsvoorstel eveneens had aangenomen, en bij de vorming van de nieuwe regering van PvdA, CDA en CU werd een klassieke politieke koehandel gesloten. De regeringspartijen spraken af niets te veranderen in de huurmarkt (verlangen van links) en ook niets te veranderen in de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente in box 1 (verlangen van rechts). Het wetsvoorstel werd niet meer aan de Eerste Kamer voorgelegd maar werd meteen na het aantreden van de nieuwe regering ingetrokken. Daarmee was de eerste serieuze aanzet tot liberalisatie van de woningmarkt sinds 1979 zonder verdere discussie om zeep geholpen.

1.4.15 De nieuwe regering gooide het stuur weer helemaal om. Tijdens de behandeling van de begroting sprak minister Vogelaar (PvdA) geheel andere taal. Zij zei op 28 november 2007 tijdens de begrotingsbehandeling in de Tweede Kamer (Hand. T.K. 2007/2008 blz. 29-2273 l.k.) (**productie 6**) het volgende:

“Een belangrijk verschil is dat minister Dekker koos voor liberalisatie van de huren. Waar het de betaalbaarheid van de huren betreft, hebben dit kabinet en ik niet voor deze beleidslijn gekozen. Wij kiezen heel duidelijk voor betaalbaarheid van de huren. Wij kiezen zelfs voor zulke lage huren dat wij voor de komende vier jaar hebben gezegd dat het huurniveau op het inflatieniveau moet liggen. Dat heb ik ook al aangekondigd voor de periode 2008-2009. Dit is het laagste niveau sinds jaren. Dat is een wezenlijk verschil tussen mij en de vorige minister”

1.4.16 Per 1 juli 2011 heeft een nieuwe wijziging van het woningwaarderingsstelsel plaatsgevonden. Vanaf die datum speelt de energieprestatie van de woning een belangrijke rol bij de bepaling van de hoogte van de maximale huurprijs. Voor veel oudere woningen zal dat tot gevolg hebben dat de maximale huurprijs lager wordt. Huurders kunnen meteen verlaging van de huurprijs verkrijgen in een procedure bij de huurcommissie indien hun huur boven die verlaagde maximale huurprijs komt te liggen. Voor recentere woningen zal dit tot gevolg hebben dat de maximale huurprijs hoger wordt. Datzelfde geldt voor gerenoveerde woningen met een goede energieprestatie. Verhuurders kunnen jegens zittende huurders (huurveteranen) geen verhoging van de huurprijs krijgen tot het maximale niveau, omdat huurverhogingen ook in dit geval beperkt zijn tot het jaarlijks vastgestelde maximum.

1.4.17 Bij brief de dato 15 juni 2011 informeerde de toenmalige Minister Donner de Tweede kamer over zijn plannen om de maximale huurprijzen in tien regio's te verhogen (**productie 7**). In 140 gemeenten met woningnood kregen alle sociale huurwoningen 15 extra punten (€ 73,=). Woningen met een WOZ-waarde die hoger is dan gemiddeld, kregen daar nog eens 10 punten bovenop, in totaal derhalve 25 extra punten (€ 123,=). De daartoe bij algemene maatregel van bestuur (amvb) ingestelde maatregelen zijn ingegaan per 1 oktober 2011. In zijn brief aan de Tweede Kamer van 23 september 2011 schreef Minister Donner (**productie 8**):

“Naar aanleiding van het artikel ‘Wild west door huurregels van Donner’ merk ik het volgende op. Dit artikel stelt dat het gevolg van het hiervoor aangegeven besluit is dat van de 280 000 Amsterdamse huurwoningen ruim 48 000 sociale huurwoningen van corporaties en 27 000 sociale huurwoningen

van particulieren in de vrije sector terecht kunnen komen. Daarbij stelt dit artikel dat deze woningen in één klap uitkomen boven de grens van de Huisvestingswet, 652,52 euro.

Het besluit leidt echter niet direct tot verhoging van de feitelijke huren. Alleen de maximale huur wordt verhoogd. Door de jaarlijkse huurverhoging (momenteel inflatievolgend) zullen de huren voor zittende huurders geleidelijk kunnen stijgen. Bij vrijkomende woningen kunnen de huren wel in één keer worden geliberaliseerd indien de maximale huur boven € 652,52 ligt.”

Ook deze maatregel geldt dus niet voor bestaande huurovereenkomsten (huurveteranen), zodat het effect in de praktijk beperkt blijft.

- 1.4.18 Op 27 december 2011 is bij de Tweede Kamer ingediend het wetsontwerp “Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)” (dossier 33 129). In dit wetsontwerp wordt voorgesteld bij de jaarlijkse huurverhoging een extra huurverhoging toe te kennen aan verhuurders van woningen, wier huurders een huishoudinkomen hebben van meer dan € 43.000.

De memorie van toelichting bevat onder andere de volgende passages:

“De huidige huurwoningenmarkt kenmerkt zich door een grote vraag naar betaalbare huurwoningen, terwijl er in principe meer dan voldoende woningen zijn om alle huishoudens met een lager inkomen te huisvesten. Dat vindt zijn oorzaak in het feit dat de relatie tussen de huurprijs van een woning en de kwaliteit doorgaans niet sterk is. Huishoudens met een midden en hoger inkomen stromen maar beperkt of in ieder geval vertraagd door naar duurdere huurwoningen of koopwoningen, ondanks dat deze woningen de kwaliteit bieden die deze huishoudens zoeken. De verbetering in kwaliteit weegt kennelijk niet op tegen het prijsverschil. Als gevolg van deze situatie zijn er minder woningen voor de lagere inkomensgroepen beschikbaar en is er voortdurend een druk om, door middel van onrendabele investeringen, nieuwe betaalbare huurwoningen bij te bouwen. Dit is geen efficiënt gebruik van middelen. Met het oog op de opgaven die er liggen en het economische zware weer, is dit ook geen houdbare praktijk. Bevordering van de doorstroming is nodig om de huurwoningenmarkt beter als een markt te laten functioneren en meer woningen voor de lagere inkomensgroepen beschikbaar te maken.”

(...)

“De betreffende maatregel uit het regeerakkoord leidt er toe dat voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43 000 een hogere jaarlijkse huurverhoging mogelijk is”

(...)

“Voor deze huurders zal het feit dat zij als gevolg van een extra huurverhoging geleidelijk een meer marktconforme huurprijs voor hun woning gaan betalen er toe leiden dat zij opnieuw gaan afwegen of de woning waarin zij wonen nog de gewenste prijs/kwaliteitsverhouding biedt, en of zij niet op een andere wijze in hun huisvesting kunnen voorzien.”

(...)

“Ook wanneer de huurder er niet direct voor kiest door te stromen naar een andere woning leidt deze maatregel er in elk geval toe dat huurders met een hoger huishoudinkomen een meer marktconforme huur gaan betalen. Dat is gerechtvaardigd gelet op de kwaliteit van de woningen en zal op termijn bijdragen aan een beter werkende woningmarkt. Voor verhuurders betekent het in ieder geval meer inkomsten, waardoor het investeren in woningen aantrekkelijker wordt. De huurder blijft overigens, ook met deze hogere maximale huurprijsverhoging, beschermd door de maximale huurprijsgrens die voor de woning geldt. Een huurprijsverhoging die de maximale huurprijs te boven gaat is immers voor dat meerdere niet redelijk. Wel zullen deze maximale huurprijzen, eveneens als gevolg van een maatregel uit het regeerakkoord, in schaarstegebieden stijgen, afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning.”

1.4.19 Deze maatregel heeft dus uitsluitend ten doel om de doorstroming van zogenaamde scheefwoners te bevorderen. In brede kring wordt echter betwijfeld of dit doel bereikt zal worden. Verwezen wordt naar het rapport van de Raad van State en het verslag van de Tweede Kamer bij het wetsontwerp. Bovendien is deze extra huurverhoging slechts bescheiden van omvang (5%) en betreft het hier slechts een beperkt aantal woningen.

1.4.20 Het wetsontwerp kent de extra huurverhoging alleen toe aan verhuurders die hun woning verhuren aan huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000. De vraag is dan hoe de verhuurders te weten kunnen komen of hun huurders aan dit vereiste voldoen. Voor dit probleem wordt in het wetsontwerp de oplossing

gegeven dat de verhuurders hierover via het internet informatie kunnen verkrijgen van de Belastingdienst via een aparte website. Dit is een gecompliceerde en (dus) tijdrovende procedure (op de website staat een handleiding, die 15 pagina's A4 beslaat!) die grote accuratesse vereist, omdat het systeem zeer gevoelig is en bij de minste vergissing of omissie weigert, zodat de aanvrager opnieuw moet beginnen. Om te weten te komen of zijn huurder in aanmerking komt voor de extra huurverhoging moet de verhuurder eerst een aanvraag indienen door in te loggen op de website van de Belastingdienst en een aantal persoonlijke gegevens van zichzelf in te zenden, Het computersysteem van de Belastingdienst gaat dan na of de aanvrager in dat systeem geregistreerd staat als verhuurder. Indien dat het geval is, krijgt de aanvrager binnen twee weken van de Belastingdienst per post een code toegezonden waarmee hij wederom kan inloggen op de website van de Belastingdienst en het adres kan opgeven van de door hem verhuurde woning waarover hij wil worden ingelicht. Hij krijgt dan van de computer van de Belastingdienst een zogenaamde inkomensverklaring of de bewoners van die woning al of niet een huishoudinkomen hebben van meer dan € 43.000. Zo ja, dan kan de verhuurder die inkomensverklaring uitprinten en aan de huurder meesturen met het huurvoorstel waarin hij de huurverhoging aankondigt.

- 1.4.21 Aangezien de jaarlijkse huurverhoging over 2012/2013 per 1 juli ingang, moesten de verhuurders die verhoging vóór 1 mei 2012 aan de huurders aankondigen. Gezien de hierboven beschreven tijdrovende procedure voor het verkrijgen van de benodigde inkomensverklaring van de Belastingdienst, werden de verhuurders al vanaf begin februari 2012 in staat gesteld om die inkomensverklaringen tijdig bij de Belastingdienst aan te vragen. Verhuurders hebben hier op grote schaal gebruik van gemaakt en de Belastingdienst heeft die verklaringen eveneens op grote schaal verstrekt. Aangezien de procedure voor het verkrijgen van de inkomensverklaringen zeer gecompliceerd is (zie boven) en grote accuratesse vereist, omdat het systeem zeer gevoelig is en bij de minste vergissing of omissie weigert, heeft dit voor de verhuurders en hun personeel veel tijdsbeslag en administratieve rompslomp veroorzaakt.
- 1.4.22 Op 16 februari 2012 stelden Tweede Kamerleden reeds vragen aan de Minister of het verstrekken van de inkomensverklaringen door de Belastingdienst niet in strijd was met de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst, die is neergelegd in artikel 67, lid 1 van de Algemene Wet inzake Rijksbelastingen. De minister antwoordde hier ontkennend op en deelde mede dat de minister van Financiën ontheffing van die bepaling had verleend.

1.4.23 Het wetsontwerp werd pas op 12 april 2012 door de Tweede Kamer aangenomen en moest daarna uiteraard ook nog door de Eerste Kamer worden aangenomen, door de Koningin worden ondertekend en tenslotte in het Staatsblad worden gepubliceerd.

1.4.24 Op 13 april 2012 wees de voorzieningenrechter vonnis in een kort geding dat was aangespannen door enige huurders. In het zeer gedegen gemotiveerde vonnis besliste de voorzieningenrechter (citaat)

“Verbiedt de Staat belastinggegevens van eisers aan hun verhuurders te verschaffen zolang daarvoor geen wettelijke basis bestaat en, voor het geval dat reeds gegevens zijn verstrekt, gebiedt de Staat binnen een week na heden aan de betrokken verhuurders te berichten dat die belastinggegevens niet hadden mogen worden verstrekt.”

1.4.25 Het informatiesysteem van de Belastingdienst op het internet werd onmiddellijk stopgezet en op 19 april 2012 zond de minister een brief aan de Tweede Kamer waarin zij onder andere schreef (citaat)

“Op dit moment heeft deze uitspraak tot gevolg dat verhuurders in de praktijk geen boveninflatoire huurverhoging per 1 juli 2012 kunnen voorstellen, ook niet als de Eerste Kamer vóór 1 juli 2012 met het wetsvoorstel instemt en de wetswijziging dus vóór of op 1 juli 2012 in werking zou treden. Verhuurders moeten immers hun huurverhogingsvoorstellen per 1 juli 2012 vóór 1 mei 2012 bij hun huurders indienen.”

1.4.26 Ongeveer gelijktijdig stuurde de Belastingdienst per e-mail aan alle verhuurders die reeds inkomensverklaringen hadden ontvangen, een zelfde bericht en werd hen opgedragen de ontvangen inkomensverklaringen ongebruikt te vernietigen. Daardoor ging niet alleen de extra huurverhoging per 1 juli 2012 aan hen voorbij maar was ook al hun werk voor het verkrijgen van de inkomensverklaringen (de administratieve rompslomp) voor niets geweest.

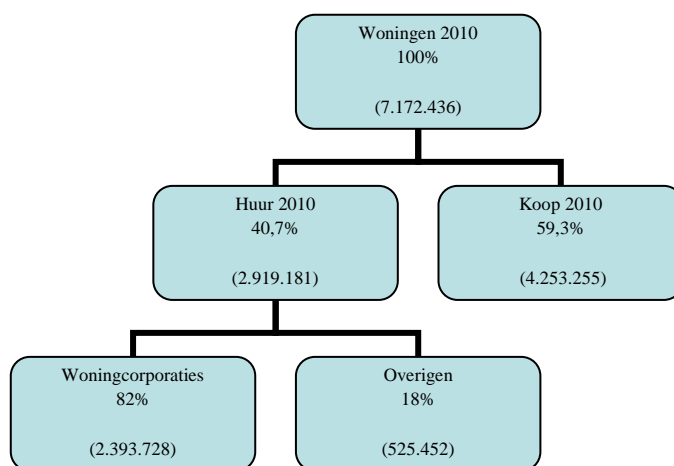
1.4.27 Zoals in het gedegen vonnis van de voorzieningenrechter uitvoerig is gemotiveerd, was het verlenen van ontheffing van de geheimhoudingsplicht van de evident in strijd met een aantal bepalingen in de Nederlandse wetgeving en de internationale verdragen, waaronder artikel 8 van het EVRM. Dit heeft er toe geleid dat deelnemers aan de onderhavige collectieve actie vergeefs aanzienlijke administratieve kosten hebben gemaakt.

1.4.28 Gedurende de periode tussen begin februari en 19 april 2012, waarin de Belastingdienst inkomensverklaringen heeft afgegeven, is gebleken dat

het systeem van de Belastingdienst ernstige tekortkomingen vertoonde. Zo weigerde het systeem veelvuldig verklaringen af te geven aan huiseigenaren, omdat die niet als verhuurder in het systeem waren opgenomen. Ook gaf het systeem veelvuldig geen inkomensverklaring af omdat geen gegevens bekend waren omtrent (het huishoudinkomen van) de op het opgegeven adres wonende huurders. Of het systeem ook ernstige tekortkomingen of veelvuldig voorkomende fouten vertoonde met betrekking tot de juistheid van het in de inkomensverklaringen vermelde huishoudinkomen (beneden of boven de grens van € 43.000) kon gedurende die periode nog niet worden nagegaan. Het moet geenszins uitgesloten worden geacht dat dergelijke tekortkomingen en/of fouten later zullen blijken wanneer het systeem langere tijd intensief wordt geraadpleegd.

1.5 De omvang en het functioneren van de huurwoningenmarkt

1.5.1 In 2010 bedroeg het totaal aan zelfstandige woningen in Nederland 7.172.436 (100%). Deze voorraad bestond uit 4.253.255 koopwoningen (59,3%) en 2.919.181 huurwoningen (40,7 %).² Het aandeel van de gezamenlijke woningcorporaties in de totale huurwoningenvoorraad bedroeg in 2010 82%. Deze gegevens zijn verwerkt in *figuur 1* (volgende pagina):



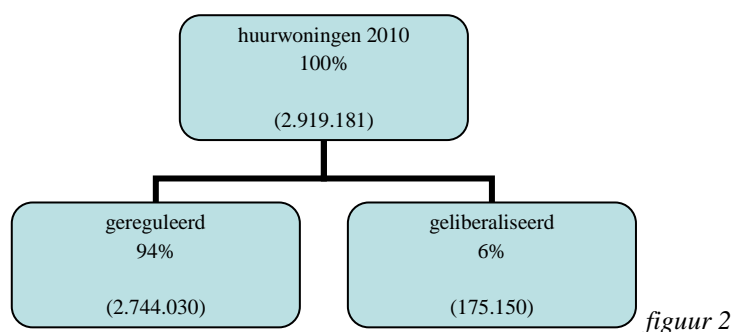
figuur 1

1.5.2 Ongeveer 94 % van de huurwoningenvoorraad is gereguleerd op grond van de huurprijsregelgeving in het burgerlijk wetboek (BW), de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw), het Besluit huurprijzen woonruimten en de uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten³.

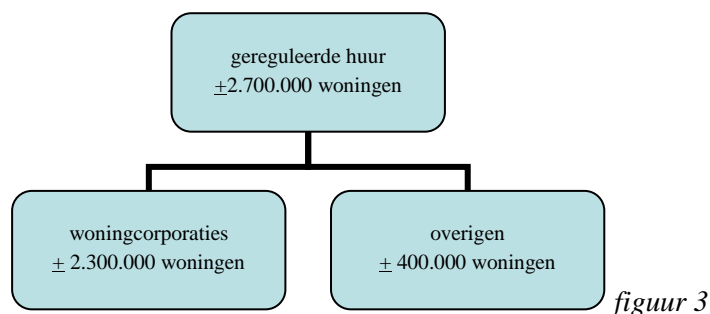
² Ministerie van Volkshuisvesting, kenmerken Woningvoorraad 2010, bron DGW/SYS – SYStem WOningVoorraad (SYSWOV).

³ Zie onder voetnoot 1, pagina 26.

Voor het grootste deel van de huurwoningenvoorraad is derhalve huurprijsbeheersing en bescherming van toepassing. Deze gegevens zijn weergegeven in *figuur 2*:



- 1.5.3 Ook in de IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland) visie op de huurwoningenmarkt uit september 2011, wordt uitgegaan van een huurwoningbestand van 2,9 miljoen huurwoningen, waarvan 2,7 miljoen woningen met een gereguleerde huur.⁴ Volgens het IVBN vallen vrijwel alle huurwoningen van woningcorporaties (2,3 van de 2,4 miljoen) daaronder, in *figuur 3* schematisch weergegeven als volgt:



Buiten de sociale huurwoningen in eigendom van de woningcorporaties zijn er derhalve 400.000 woningen in eigendom van particuliere en institutionele beleggers waarvoor een gereguleerde huurprijs geldt.

- 1.5.4 Uit een onderzoek uit 2008 van het Centraal Plan Bureau (CPB) naar de economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt komt naar voren dat de regulering en subsidiëring van de Nederlandse huurwoningmarkt de huren met gemiddeld bijna 50% verlagen.⁵ Hiermee is jaarlijks een bedrag van 14,5 miljard euro

⁴ IVBN Visie op de huurwoningenmarkt – uitgave september 2011.

⁵ CPB documentnummer 165, Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt 2008, Gerbert Romijn en Paul Besseling.

gemoed, evenveel als met de fiscale subsidiëring van koopwoningen. Slechts 6,75 miljard euro hiervan komt terecht bij huurders met lage inkomens voor wie het bedoeld is. Door de verlaging van de huren wordt het voor commerciële verhuurders onaantrekkelijk gemaakt om huurwoningen aan te bieden. Woningcoöperaties kunnen, mede vanwege de deels met publiek geld opgebouwde vermogens en de in het sociale huurstelsel ingebakken garanties en subsidies, bij de verlaagde huren wel rendabel woningen verhuren.⁶

- 1.5.5 De woningmarkt in Nederland kent een lange traditie van overheidsingrijpen. In het rapport “Naar een integrale hervorming van de woningmarkt” van de Commissie Sociaal-Economische Deskundigen uit april 2010 gaat de Commissie in op de (geschiedenis van de) interventie van de overheid op de Nederlandse woningmarkt.⁷ De Commissie schrijft:

“de Woningwet van 1901 wordt wel gezien als startpunt van het nationale volkshuisvestigingsbeleid [..]. Vooral sinds 1940 is een complex beleidsbouwwerk met een uitgebreid instrumentarium tot stand gekomen dat aangrijpt bij de woningbouwproductie (en daarmee het woningaanbod), de woningvraag, de doorstroming, en de financiering en de betaalbaarheid van woondiensten [...].”

(...)

“In de loop der jaren is een veelheid aan instrumenten tot stand gekomen die alle op zichzelf genomen waarschijnlijk nuttig waren, maar door de vaak partiële gerichtheid in hun uitwerking hebben geleid tot een inconsistent, ingewikkeld en ineffectief geheel. Bovendien is er sprake van een stapeling van beleid. Nieuwe instrumenten zijn vaak ingezet in reactie op tekortschietend overheidsbeleid, niet of onvoldoende inspeland op de werkelijke onderliggende oorzaken. Overheidsfalen leidt dan tot nieuw overheidsbeleid zonder dat de oorzaken van dat overheidsfalen zijn weggenomen. [...].”

(...)

“Internationaal vergelijkend onderzoek laat eveneens zien dat de Nederlandse woningmarkt verhoudingsgewijs sterk gereguleerd is [...]. De sociale huursector is opvallend veel

⁶ Zie onder voetnoot 4, pagina 9.

⁷ Rapport van de Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, “Naar een integrale hervorming van de woningmarkt”, 2010

groter dan in de andere landen [...]. In Nederland is deze sector vrijwel geheel in handen van de woningcorporaties.

1.5.6 Uit het op 14 juni 2006 door de toenmalige minister Dekker ingediende wetsontwerp modernisering huurbeleid 2007 (Tweede Kamerstuk 30503, nr. 3) blijkt eveneens dat de overheid zich ervan bewust was dat de oorzaak van de slechte prijs/kwaliteitsverhouding van huurwoningen gelegen was in het in het verleden gevoerde huurprijsbeleid en dat modernisering van het huurprijsbeleid aangewezen was.⁸

1.5.7 In de Memorie van Toelichting bij genoemd wetsontwerp komt op bladzijde 2 de volgende passage voor (onderstreping aangebracht):

“De oorzaak van de vaak slechte prijs/kwaliteitsverhouding van huurwoningen is te vinden in het in het verleden gevoerde huurprijsbeleid, zowel op rijksniveau als op het niveau van de woningcorporaties. Wanneer men het in het verleden gevoerde huurprijsbeleid in grote lijnen wil kenschetsen, dan komt het erop neer dat dit overwegend is bepaald door belangen van betaalbaarheid van het wonen voor de individuele huurders. Verschillen in prijs tussen woningen, bijvoorbeeld ontstaan als gevolg van verschillende subsidieregelingen voor nieuwbouw of verschillen in financiële positie van verhuurders, maar die verder niet terug te voeren zijn op kwaliteitsverschillen, worden voor lief genomen. Ook sluit het huidige prijsniveau van huurwoningen onvoldoende aan bij het kostprijsniveau van nieuwgebouwde huurwoningen. In het oog springend is daarbij het prijsverschil tussen woningen van sociale verhuurders en commerciële verhuurders. Voor het bestaan van deze prijsverschillen kunnen goede redenen zijn, bijvoorbeeld voortvloeiend uit de sociale taak van de woningcorporaties, maar de schaal waarop de prijsverschillen zich voordoen overstijgt deze sociale taak. In de brief over de positie van corporaties van de Europese Commissaris voor mededinging van 14 juli 2005 (bijlage bij Kamerstukken II 2004/05, 29 453, nr. 20) wordt daar nog eens op gewezen. De omvang van dit probleem is aanzienlijk wanneer men bedenkt dat voor slechts een, ook wanneer men dit in Europees verband vergelijkt, zeer klein deel van de huurwoningenvoorraad (namelijk zo'n 5%) geen huurprijsregelgeving geldt. Alleen in dat deel van de

⁸ Wetsontwerp modernisering huurbeleid 2007 (Tweede Kamerstuk 30503, nr. 3) en bijbehorende Memorie van Toelichting

huurwoningvoorraad kunnen verhuurders flexibel de prijs en de kwaliteit in evenwicht brengen, en daarbij rekening houden met de wisselende voorkeuren van woonconsumenten. In dit verband kan ook het advies van de Raad van Economische Adviseurs «De woningmarkt uit het slot» (Kamerstukken II 2005/06, 30 507, nr. 1) worden aangehaald, waarin wordt geconcludeerd dat het huidige beleid bijdraagt aan het in stand houden van de woningnood. De Raad adviseert onder meer om de huurprijsregulering niet meer van toepassing te laten zijn op een groot deel van de huurwoningenmarkt.

Het is daarom zaak het huurprijsbeleid te moderniseren op een wijze die verhuurders uitdaagt om te investeren in nieuwe woningen, zonder daarbij uiteraard de betaalbaarheid van het wonen uit het oog te verliezen voor degenen die op de gereguleerde voorraad zijn aangewezen. Aangezien Nederland over een grote betaalbare huurwoningenvoorraad beschikt, die veel groter van omvang is dan noodzakelijk is voor het huisvesten van de groep huishoudens met lagere inkomens, is er ruimte om de gereguleerde huurwoningvoorraad meer af te stemmen op de omvang van deze aandachtsgroep. De betaalbaarheid van het wonen voor mensen met lagere inkomens kan daarbij worden gewaarborgd. Op termijn, bij een voldoende woningbouwproductie, kan voor een groter deel van de huurwoningenvoorraad een geliberaliseerde huurprijs gaan gelden.”

- 1.5.8 Dat de Nederlandse woningmarkt niet goed functioneert en hervormingen zijn aangewezen, blijkt ook nog uit de volgende citaten uit diverse recente rapporten:

VROM-Raad advies 2007, Tijd voor keuzes, perspectief op een woningmarkt in balans, advies 064, oktober 2007⁹:

“Aanleiding voor dit advies zijn de problemen op de woningmarkt. Velen hebben grote moeite een passende woning te vinden, de koopprijzen zijn hoog, in de huursector zijn er lange wachtlijsten en ook de betaalbaarheid van het wonen is voor specifieke groepen een probleem. Wonen is iets wat iedereen in de samenleving aangaat. Er is sprake van een maatschappelijk probleem bij het ‘disfunctioneren’ van de woningmarkt.

⁹ www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/literatuur/tijd-voor-keuzes-advies.pdf.

Opvallend is dat in de prioriteiten van de huidige regering de problemen op de woningmarkt afwezig zijn. [...] Het disfunctioneren van de woningmarkt wordt echter niet als probleem gezien.

De raad acht de situatie op de woningmarkt urgent. Bij ongewijzigd beleid nemen de problemen eerder toe dan af. [...] Daarom is er naar het oordeel van de raad behoefte aan structurele aandacht voor het functioneren van de woningmarkt. [...]"

Dit geluid is niet uniek. Er zijn inmiddels veel partijen die pleiten voor een integrale visie op de woningmarkt en voor hervormingen. Een bonte verzameling in de sector, zoals de Vereniging Eigen Huis, de Woonbond, Aedes, De NEPROM, de Nederlandse Vereniging van Banken en de Nederlandse Vereniging van Makelaars heeft zich in deze zin uitgelaten. In hun 'Declaratie van het wonen' pleiten de Vereniging Eigen Huis, de Woonbond en Aedes voor herziening van het woningbeleid. Internationale organisaties als de OECD en het IMF hebben eveneens kritische kanttekeningen geplaatst bij het Nederlandse woonbeleid. In een recent advies van de Raad van Economische Adviseurs (REA, 2007) wordt gesteld dat het kabinet moeilijke dossiers waarin gevestigde belangen een hoofdrol spelen, uit de weg gaat."

Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, rapport "Naar een integrale hervorming van de woningmarkt", april 2010:

"De Nederlandse woningmarkt functioneert niet goed. Daarom stelt de CSED integrale hervormingen voor die beogen huishoudens meer vrijheid in de woningkeuze te bieden, betere prijsvorming tot stand te laten komen, inkomens – en vermogensrisico's van huishoudens te beperken en de overheidsfinanciën te ontlasten. Een goed functionerende woningmarkt resulteert in een adequaat woningaanbod van huur- en koopwoningen, waarbij een ieder tegen de geldende marktprijs en in elke fase van de levensloop de woning en de eigendomsvorm kan kiezen waar die voorkeur naar uit gaat."

Centraal Plan Bureau No 84, april 2010, “Hervorming van het Nederlandse woonbeleid”¹⁰:

“Er loopt al vele jaren een discussie over de merites van het Nederlandse woonbeleid. Veel economen zijn van mening dat de huidige vormgeving met fiscale subsidies voor koopwoningen in combinatie met een sterk gereguleerde huurwoningmarkt niet doelmatig is en mensen richting keuzes duwt die ze normaal gesproken niet zouden maken. [...] Het woningbeleid is als resultaat van deze discussie op onderdelen wel iets gewijzigd, maar grote hervormingen zijn tot nu toe achterwege gebleven. DOM (2005) heeft bij zijn vertrek als directeur van het CPB de woningmarkt getypeerd als het vergeten hervormingsdossiers. Het verdient volgens hem aanbeveling om bij het nadenken over aanpassingen van de overheidsbemoeienis met de woningmarkt alle vormen van die bemoeienis in onderlinge samenhang te bezien. [...]. Deze studie betoogt dat het huidige woonbeleid de werking van de woningmarkt belemmert. [...]”

1.6 Het Nederlandse huurwoningmarktbeleid

1.6.1 De wet en regelgeving ten aanzien van huurovereenkomsten omvat de volgende onderdelen:

- a) huurprijsbeheersing
- b) huurbescherming
- c) huisvestingsmaatregelen.

a) Huurprijsbeheersing

1.6.1 Artikel 7:246 BW bepaalt dat ter zake van huur de huurprijzen gelden die partijen zijn overeengekomen, voor zover uit onderafdeling 2, afdeling 5, titel 4 boek 7, niet anders voortvloeit. Dit uitgangspunt van contractvrijheid van partijen wordt in belangrijke mate gerelativeerd door de artikelen 7:247-265 BW.

1.6.2 Huurwoningen in Nederland kunnen worden onderscheiden in huurwoningen met een geliberaliseerde huurprijs enerzijds, en huurwoningen met een gereguleerde huurprijs anderzijds.

¹⁰ CPB rapport No 84, April 2010, ‘Hervorming van het Nederlandse woonbeleid’, www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/literatuur/hervorming-van-het-nederlandse-woonbeleid.pdf.

- 1.6.3 Slechts een klein gedeelte van de huurwoningenvoorraad wordt verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs; dat wil zeggen met een huurovereenkomst waarop de huurprijsregelgeving van onderafdeling 2 van afdeling 5 van titel 4 van boek 7 BW (grotendeels) niet van toepassing is. De liberalisatiegrens is gelijk aan de huurprijsgrens voor huurtoeslag. Huurliberalisatie geldt voor zelfstandige woningen waarvoor een huurovereenkomst geldt, waarvan de aanvangshuurprijs (huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst) hoger is dan de op dat moment geldende huurtoeslaggrens, indien die overeenkomst op of na 1 juli 1994 tot stand is gekomen (liberalisatiegrens per 1 januari 2011 € 652,52), of betrekking heeft op een nieuwbouwwoning die op of na 1 juli 1989 is gebouwd (zie randnummers 1.4.9 tot en met 1.4.11). In 2010 bedroeg het percentage van woningen met geliberaliseerde huurovereenkomsten circa 6% (175.150 huurwoningen)¹¹. Beperkingen, die gelden bij alle woonruimte, ook bij huurovereenkomsten van zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs, zijn: de mogelijkheid tot toetsing van de redelijkheid van de aanvangshuurprijs, maximaal één huurprijsverhoging per jaar, een dwingendrechtelijke regeling van de servicekosten en de huurbescherming bij beëindiging van de overeenkomst.
- 1.6.4 Het overgrote deel van de huurovereenkomsten in Nederland (afgezet tegen de totale woningvoorraad: 94% oftewel 2.744.030) is met betrekking tot de huurprijs gereguleerd op grond van:
- de huurprijsregelgeving in het BW;
 - de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw)
 - het Besluit huurprijzen woonruimte;
 - de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.
- 1.6.5 Ten aanzien van de niet-geliberaliseerde oftewel gereguleerde huurovereenkomsten gelden de volgende beperkingen op het uitgangspunt van contractvrijheid:
- toetsing van de aanvangshuur;
 - toetsing van de redelijkheid van een eenzijdig voorgestelde huurprijswijziging;
 - toetsing van de huurprijs na woningverbetering;
 - verlaging van de in rekening te brengen huurprijs na woningverbetering;
 - verlaging van de in rekening te brengen huurprijs in verband met gebreken en vaststelling van de huurprijs (en voorschot servicekosten) in geval van een all-in huur.
- 1.6.6 De huur die een huurder op enig moment betaalt, wordt bepaald door de huur die bij aanvang van het huurcontract werd overeengekomen,

¹¹ Zie bronvermelding voetnoot 2.

vervolgens vermeerderd met de jaarlijkse huurstijging. Middels de maximaal redelijke huur en de maximale huurverhoging stelt de huurregulering maxima aan de aanvangshuur, de jaarlijkse huurverhoging en dus aan de op enig moment te betalen huur. De hoogte van de maximaal redelijke huur is afhankelijk van het aantal woningpunten van een woning. Deze woningpunten worden op hun beurt vastgesteld met het woningwaarderingssysteem dat punten toekent aan een woning op basis van zijn kenmerken. De maximale huurverhoging wordt jaarlijks door de Minister van Volkshuisvesting vastgesteld. De maximale huur van iemand die een nieuwe huurovereenkomst aangaat, wordt bepaald door de actuele maximaal redelijke huur. De maximale huur die een zittende huurder betaalt, wordt bepaald door de bij aanvang van zijn huurcontract geldende maximaal redelijke huur, vermeerderd met de maximale jaarlijkse huurstijging in de jaren sindsdien, maar nooit meer dan de actuele maximaal redelijke huur.

b) Huurbescherming

- 1.6.7 Onderafdeling 4, afdeling 5, titel 4 boek 7 BW bevat regels tot bescherming van huurders tegen beëindiging c.q. ontruiming. Deze onderafdeling geldt voor een belangrijk deel niet voor geliberaliseerde huurovereenkomsten.
- 1.6.8 Artikel 7:274 BW bevat de (6) limitatieve en beperkte gronden waarop de verhuurder kan opzeggen en waarop de rechter een beëindigingsvordering kan toewijzen. Beëindiging door de verhuurder op andere dan de in artikel 7:274 lid 1 BW genoemde gronden, is nietig ex artikel 7:271 BW.
- 1.6.9 Artikel 274 lid 1 sub c BW geeft als beëindigingsgrond het geval dat de verhuurder het verhuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik. Artikel 7:274 lid 3 sub a BW noemt renovatie als voorbeeld van dringend eigen gebruik. De mogelijkheid om renovatie ten grondslag te leggen aan een beroep op dringend eigen gebruik, is echter als gevolg van een uitspraak van de Hoge Raad van 26 maart 2010 beperkt.¹² De Hoger Raad overwoog in dit arrest:

¹² HR 26 maart 2010, NJ 2010, 190 inzake Van Helsdingen/Klein, LJN BL0683.

“3.4.2 Het enkele feit dat de verhuurder wil overgaan tot de uitvoering van een bouw- en renovatieplan, kan geen grond opleveren voor het aannemen van dringend eigen gebruik, in de regel ook niet ingeval de exploitatie van het verhuurde in ongewijzigde staat onrendabel is. Indien echter sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, kan het oordeel gerechtvaardigd zijn dat de verhuurder het verhuurde in verband met renovatie zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van hem, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden verlangd dat de huurverhouding wordt voortgezet.”

“3.4.3 Aan een dergelijk oordeel staat niet in de weg dat art. 7:255 voorziet in de mogelijkheid van verhoging van de huurprijs bij renovatie, omdat het in de in 3.4.2 bedoelde gevallen moet gaan om de noodzaak van een renovatie die zo ingrijpend is dat zij niet met voortzetting van de huurovereenkomst verenigbaar is.”

“3.5.2 Tot de omstandigheden die bij een beoordeling van een vordering als de onderhavige in aanmerking mogen worden genomen, behoort ook de waardeinstijging van het verhuurde, zoals die zich - naar het hof klaarblijkelijk heeft bedoeld - na de verwerving ervan heeft voorgedaan. Niet nodig is dat daarbij nauwkeurig wordt vastgesteld in welke verhouding de waardeinstijging staat tot de hoogte van het exploitatietekort, behoudens voor zover het partijdebat daartoe aanleiding zou geven.(...)”

- 1.6.10 Advocaat-Generaal J.L.R.A. Huydecoper merkt op dat genoemd arrest de suggestie oproept, dat de Hoge Raad pleidooien voor een verruimde uitleg van deze beëindigingsgrond, met terughoudendheid bejegent.¹³
- 1.6.11 De tenor in de rechtspraak is dat een beroep op dringend eigen gebruik gegrond op renovatie slechts kans van slagen heeft, indien sprake is van ernstige verlieslatendheid en een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten. Maar wat de daarvoor geldende norm is, is niet duidelijk. Maar ook als vast staat dat sprake is van een dergelijke wanverhouding, is het nog maar de vraag of dit voldoende is voor beëindiging van de huurovereenkomst. Een en ander is afhankelijk van de door de rechter te maken belangenafweging.

¹³ Huurrecht Tekst & Commentaar, vierde druk, Deventer 2010, opmerking 5 sub d bij artikel 7:274 BW.

1.6.12 Een voorbeeld van een recente uitspraak dienaangaande is die van het Hof Amsterdam inzake een langdurige (vanaf 1980) huurovereenkomst met betrekking tot een vrijstaande woning met atelier.¹⁴ De eigenaresse had in 2000 en 2002 de huurovereenkomst al opgezegd, maar de daarop volgende procedures hadden niet tot beëindiging van de huurovereenkomst geleid. In 2009 zegt de eigenaresse opnieuw op wegens dringend eigen gebruik met een beroep op renovatie (sloop en nieuwbouw) omdat de exploitatie “fors verliesgevend” was. De WOZ-waarde van de woning bedroeg € 673.000,= Tegenover de jaarlijkse huuropbrengst ad € 2.700 (€ 223,84 per maand) stond ruim € 8.500,= aan kosten, onderhoudskosten en premie opstalverzekering nog niet meegerekend. In eerste aanleg had de kantonrechter de vordering van de eigenaresse beoordeeld aan de hand van de maatstaf die ontwikkeld is door de Hoge Raad in voornoemd arrest van 26 maart 2010, te weten “een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten”. De kantonrechter aanvaardde dat in dit geval van een dergelijke wanverhouding sprake was, maar kwam vervolgens na afweging van de belangen van partijen tot het oordeel dat van de eigenaresse kon worden verlangd dat zij deze wanverhouding voortzette. Het Hof Amsterdam bekrachtigt het vonnis van de kantonrechter en overweegt:

“4.3 Voor beëindiging van de huurovereenkomst die [appellante] met [geïntimeerde] heeft gesloten, is in een situatie als hier aan de orde slechts bij hoge uitzondering plaats, ook als van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten moet worden gesproken.

[appellante] heeft het hof er niet van overtuigd dat het financiële belang van [appellante] bij beëindiging van de huurovereenkomst zo urgent is dat het woonbelang van [geïntimeerde] daarvoor moet wijken.

In dit verband valt op dat [appellante] zich niet heeft uitgelaten over de omvang van het rendement van haar spaartegoed. Dit rendement moet wel worden betrokken bij de beoordeling van de door haar gestelde urgentie. Voorts mag niet uit het oog worden verloren dat dit rendement vervalt als het spaartegoed wordt geïnvesteerd in de nieuw te bouwen woning.

4.3.4 Het Hof wil aannemen dat [appellante] thans inteert op haar liquide vermogen maar de omvang daarvan is relatief

¹⁴ Hof Amsterdam 24 mei 2011, LJN BQ9719.

beperkt, omdat [appellante] de onderhoudslasten voor de in dit geding omstreden woning niet hoeft te dragen.”

1.6.13 Deze uitspraak maakt duidelijk dat, zelfs indien voldaan is aan de strenge maatstaf van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, de rechter vervolgens in het kader van de belangenafweging zich niet alleen kan beperken tot de financiële belangen van de eigenaar/verhuurder specifiek in relatie tot de onderliggende huurovereenkomst, maar daarbij ook kan betrekken zijn eigen, subjectieve oordeel over de financiële positie van de eigenaar/verhuurder in het algemeen (in casu: het rendement op het spaartegoed van de eigenaresse). De beoordeling van een beroep op dringend eigen gebruik gegrond op renovatie lijkt daarmee niet alleen gegrond op juridische afwegingen, maar ook politiek en sociaal-economisch getint te zijn.

c) Huisvestingsmaatregelen

1.6.14 De per 1 januari 1993 geldende Huisvestingswet (HW) geeft gemeenten de mogelijkheid om nadere regels te geven voor de verdeling van woonruimte en om daarin te sturen. Gemeenten kunnen op grond van de Huisvestingswet woningen toewijzen of bindingseisen aan toekomstige bewoners stellen, wel of niet toestaan woningen te splitsen of samen te voegen, of aan de woningvoorraad te onttrekken, en voorrang geven aan sommige groepen woningzoekenden bij het verlenen van huisvestingsvergunningen.

1.6.15 In gevolge artikel 8 HW kan de gemeenteraad, voor zover dat in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is, in de huisvestingsverordening bepalen dat de leegstand van woonruimten in daarbij aangegeven gevallen door de eigenaar aan burgemeester en wethouders (“B&W”) dient te worden gemeld, zodra die leegstand langer duurt dan een daarbij aangegeven termijn van ten minste twee maanden.

1.6.16 De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om, voor zover dat in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is, in de huisvestingsverordening te bepalen dat voor daarbij aan te wijzen categorieën van woonruimte bij het verlenen van de vergunningen voorrang wordt gegeven aan personen die zijn geplaatst op een door B&W aan de eigenaar van de betrokken woonruimte gedane voordracht (artikel 12 HW).

1.6.17 Veel gemeenten, en in ieder geval de grote en middelgrote gemeenten, hebben bij (regionale) huisvestingsverordening voorzien in regels omtrent melding leegstand, regels waaraan men moet voldoen om voor

een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen en regels voor vergunningen tot woningonttrekking, woningsamenvoeging, woningomzetting en splitsing van gebouwen in woonappartementen.

1.6.18 Zo bepaalt de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 (ingaaande 1 april 2011) (**productie 9**) onder meer dat een eigenaar van een woning verplicht is tot leegmelding aan B&W indien de woning langer dan twee maanden leegstaat of zal leegstaan, en kunnen B&W in door hen bepaalde gevallen binnen twee weken na de leegmelding een woningzoekende voordragen.

1.6.19 Het volgende resumé geeft inzicht dat dit zeer ingrijpende maatregelen zijn, waardoor het eigendomsrecht van de eigenaren in ernstige mate wordt aangetast, zonder dat zij daar op enigerlei wijze schadeloos voor worden gesteld. Integendeel, de eigenaar moet bij woningonttrekking, woningsamenvoeging en woningomzetting aanzienlijke betalingen aan de gemeente doen als “financiële compensatie”. Ook wordt de eigenaar niet schadeloos gesteld voor het feit dat hij, bij een woning die behoort tot de “vergunningplichtige voorraad”, niet vrij is in zijn keuze van de huurder, en bij een woning met een huur van minder dan € 652,52 per maand (142 punten) verplicht is een huurder te aanvaarden (NB de gemeente mag de woning zelfs vorderen!) met een huishoudinkomen van minder dan € 43.000, terwijl de gemeente bovendien niet garant staat voor wanbetaling of wanbewoning door deze huurder.

Eisers wijzen er hierbij op dat deze grens voor het huishoudinkomen van € 43.000 veel hoger ligt dan de grens die als “sociale grens” door de Europese Commissie wordt gesteld voor de verhuur door corporaties, zijnde € 33.614. Verwezen wordt naar randnummers 1.7.12. en 3.1.23.

1.6.20 De belangrijkste inbreuken op het eigendomsrecht van de huiseigenaren die zijn opgenomen in de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 worden als volgt weergegeven.

1.6.21 De volgende voorschriften gelden per 12 oktober 2011 voor alle voor de verhuur bestemde woningen, die behoren tot de zogenaamde “vergunningplichtige voorraad”. Dat zijn alle woningen met een rekenhuur (= maximaal toegestane huurprijs volgens de puntentelling) tot en met € 652,52 per maand (142 punten).

- de eigenaar moet bij vertrek of overlijden van de hoofdbewoner het leeg komen van de woning binnen 5 werkdagen met een meldingsformulier melden bij de Dienst Wonen, Zorg en Samenleving (DZW). Dit geldt ook, wanneer de vertrokken huurder nog goederen heeft achtergelaten.

- wanneer de eigenaar merkt dat de woning wordt bewoond door iemand anders dan degene waarmee hij de huurovereenkomst heeft gesloten, moet hij dat melden bij DWZ. Op het meldingsformulier moet hij aangeven welke stappen hij neemt tegen de huurder en de clandestiene bewoner; bijvoorbeeld door het starten van een ontruimingsprocedure (op zijn eigen kosten; de gemeente betaalt daar niet aan mee).
- wanneer de eigenaar de woning niet meldt en de DZW heeft reden om aan te nemen dat de hoofdbewoner wel vertrokken is, dan kan dienst WZS overgaan tot het opleggen van een last onder dwangsom.
- de eigenaar moet binnen een maand een “passend huishouden” voordragen als nieuwe huurder. Die nieuwe huurder moet voldoen aan de volgende vereisten:
 - kandidaat is minimaal 18 jaar oud;
 - kandidaat heeft de Nederlandse nationaliteit of bezit een geldige verblijfsvergunning;
 - er is sprake van een binding aan de regio Amsterdam of aan Almere;
 - kandidaat heeft een huishoudinkomen van minder dan € 43.000 per jaar;
 - het woonoppervlak van de woning mag niet te groot zijn voor het huishouden, volgens de tabel:

een woning met een oppervlakte:	grootte van het huishouden*:
tot en met 59 m ²	geen eisen tav. de grootte van het huishouden;
van 60 m ² t/m 79 m ²	een huishouden bestaande uit minimaal drie personen
vanaf 80 m ² en groter	een huishouden bestaande uit minimaal vijf personen

- wanneer de eigenaar de woning wil renoveren moet hij dit melden en moet hij zich aan strikte voorwaarden houden. Daarna moet hij weer verhuren aan een “passend huishouden”;
- bij een groot onderhoud, waarbij de huurder tijdelijk naar een ‘wisselwoning’ moet, dient aan de huurder een vergoeding te worden betaald van € 5.500,=, ook al betaalt de huurder slechts € 200,= per maand.

- er gelden bijzondere regelingen met gedetailleerde voorschriften voor:
 - tijdelijke verhuur;
 - huisbewaring
 - short stay
 - woningruil
 - onderhuur
- wanneer de eigenaar zich niet aan deze voorschriften houdt, kan DWZ
 - een last onder dwangsom opleggen.
 - een huurder aanwijzen tegen de wil van de eigenaar (= de woning vorderen);
 - een bestuurlijke boete opleggen: € 6.000 euro (en bij herhaalde overtreding € 9.000) voor een eigenaar, die zijn woning zonder huisvestingsvergunning verhuurt.
- er gelden gedetailleerde voorschriften voor de splitsing van vóór 1940 gebouwde panden in voor bewoning bestemde appartementen. Bovendien is in het grootste deel van Amsterdam het splitsen van panden met woningen van vóór 1940 maar beperkt toegestaan.
- er gelden ook gedetailleerde voorschriften voor woningonttrekking, woningsamenvoeging en woningomzetting. Die voorschriften gelden voor alle woonruimte, ongeacht de huur- of koopprijs. Het betreft met name:
 - het omzetten van een woning in een bedrijfsruimte;
 - het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte (zoals kamerverhuur);
 - het samenvoegen van woningen.

De desbetreffende bepalingen uit de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 luiden als volgt:

Artikel 35 Criteria voor vergunningverlening

1. *Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang dat met de onttrekking, samenvoeging of omzetting is gediend even groot is als of groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, wordt de vergunning verleend.*
2. *Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang wordt de*

- vergunning verleend onder het stellen van voorwaarden en voorschriften behoudens het bepaalde in het derde lid.*
3. *Indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang en dit belang niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend, wordt de vergunning geweigerd.*
 4. *Het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad omvat ook de leefbaarheid.*

Artikel 36 Voorwaarden en voorschriften

1. *Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning de volgende voorwaarden en voorschriften verbinden:*
 - a. *het toevoegen van een of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad (reële compensatie);*
 - b. *het betalen van een financiële compensatie bij onttrekking van ten hoogste 12% van de WOZ-waarde van de woonruimte waarvoor de onttrekkingsvergunning is aangevraagd;*
 - c. *de samenvoeging levert een woonruimte op met een huur- of koopprijs beneden de huur- of koopprijsgrens of*
 - d. *een te krap wonend huishouden woont na de samenvoeging van woonruimte overeenkomstig artikel 10 passend.*
2. *Indien burgemeester en wethouders de voorwaarde genoemd in het eerste lid onder b aan een vergunning willen verbinden, stellen zij de hoogte van de financiële compensatie vast.*
3. *Burgemeester en wethouders kunnen beslissen tot:*
 - a. *geheel of gedeeltelijke vrijstelling van compensatie zoals bedoeld in het eerste lid onder b;*
 - b. *het verlenen van een vrijstelling bij samenvoeging indien door de eigenaar/bewoner een investering is gedaan ten behoeve van noodzakelijk bouwkundige herstel.*
4. *Indien op grond van het derde lid onder b vrijstelling wordt verleend hangt de vrijstelling af van de hoogte van de investering in relatie tot de economische waarde van de kleinste woning.*
5. *De te ontvangen compensatie als bedoeld in eerste lid onder b, wordt gestort in het lokale volkshuisvestingsfonds, dat wordt gebruikt voor het realiseren van nieuwe woonruimte.*

Soortgelijke huisvestingverordeningen als in Amsterdam gelden in vrijwel alle grote en middelgrote steden. Hoewel die regelingen en de uitvoering daarvan in de meeste steden minder draconisch zijn dan in Amsterdam, is toch ook daar sprake van zeer ingrijpende beperkingen van het eigendomsrecht van de huiseigenaren. Het gaat hierbij om grote aantallen woningen. Alleen in Amsterdam zijn dat er al 60.000.

1.7 Problemen particuliere verhuurders

- 1.7.1 Het in Nederland geldende samenstel van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsregelingen, functioneert niet goed, is ondeugdelijk en maakt ernstig inbreuk op het eigendomsrecht van huiseigenaren (artikel 1 EP EVRM).
- 1.7.2 Als gevolg van deze Nederlandse wet- en regelgeving zien huiseigenaren zich voor wat betreft het samenstel van huurprijsbeheersing en huurbescherming gesteld voor allerlei problemen als structurele verliesgevendheid, achtergebleven huren en de onmogelijkheid om de huurliberalisatie te benutten bij lopende huurovereenkomsten. Deze problemen manifesteren zich met name bij langlopende huurovereenkomsten (“huurveteranen”): de huur is veelal niet eens voldoende om de kosten van onderhoud en vaste lasten te dekken. Van rendement op investeringen of redelijke winst (*decent profit*) is geen sprake. Huiseigenaren zijn in deze gevallen gedurende (tientallen) jaren gedoemd een onevenredige en buitensporige last te dragen.
- 1.7.3 Het hiervoor in randnummer 1.6.12 e.v. aangehaalde arrest van het Hof Amsterdam benadrukt dat het voor een verhuurder buitengewoon lastig is om in geval van een verliesgevende exploitatie bij een langlopende huurovereenkomst de huurovereenkomst te beëindigen en dat een verhuurder het interen op eigen vermogen in feite maar voor lief heeft te nemen. Dat is echter niet te rechtvaardigen tegen de achtergrond dat
- de huurprijzen in zowel de sociale als de commerciële huursector in grote delen van Nederland ver onder de maximaal redelijke huurprijs liggen (zie hierna randnummer 1.7.10 en verder);
 - zonder het huidige woningbeleid van de overheid (woningcorporaties) de problemen met wachtlijsten, scheefwonen en een gebrek aan doorstroming niet aan de orde zouden zijn en iedereen zou kunnen wonen zoals hij wil (zie hierna 1.7.13 en verder);
 - bij marktconformiteit de huren in Nederland bijna twee maal zo hoog zouden zijn als nu (zie hierna onder meer randnummer 1.7.13), althans beduidend hoger.

1.7.4 In de volgende randnummers gaan eisers nader in op de problemen die worden veroorzaakt door het in Nederland geldende samenstel van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsregelgeving, of onderdelen daarvan. Ofschoon in onderhavige procedure niet aan de orde is het eigen belang van de Stichting of de individuele belangen van huiseigenaren, maken eisers voor de beeldvorming in een aantal gevallen gebruik van concrete voorbeelden uit de praktijk van in de Stichting participerende huiseigenaren. Vanwege het karakter van onderhavige procedure (class action) en het aantal daarbij betrokken personen, is het verspreidingsbereik van onderhavige dagvaarding groot. Omwille van de bescherming van de privacy, zijn de in deze dagvaarding door eisers gebruikte voorbeelden geanonimiseerd. Namen en adressen van betrokkenen, plaatsnamen of andere privacygevoelige gegevens zijn weggelaten. De bij de voorbeelden betrokken huiseigenaren zijn echter bereid om, zo uw rechtbank daaraan behoefte mocht hebben, hun identiteit nader bekend te maken en de in de voorbeelden geschetste problemen ten overstaan van uw rechtbank te bevestigen of toe te lichten.

a. Huurprijsbeheersing

1.7.5 Door de huurprijsbeheersing wordt de huurprijs voor huurwoningen beperkt tot een niveau dat ver beneden de vrije markthuurligt. Dit wordt veroorzaakt door een aantal factoren.

▪ *De Nederlandse corporatiesector*

1.7.6 De woningcorporaties vormen een karakteristiek onderdeel van de Nederlandse woningmarkt en spelen een centrale rol in de sociale huursector. De overheid legt aan woningcorporaties een wettelijke taak op ten aanzien van de betaalbaarheid en kwaliteit van wonen voor huishoudens met een laag inkomen en heeft daartoe subsidies verstrekt, althans heeft steun gegeven aan de woningcorporaties. De overheid oefent derhalve niet alleen direct invloed uit op de huurprijzen (door wet- en regelgeving), maar ook indirect (door genoemde, aan de woningcorporaties opgelegde taken). De belangrijkste taak van de woningcorporaties is het aanbieden van betaalbare woningen van acceptabele kwaliteit aan huishoudens met lage inkomens.

1.7.7 De totale huurwoningvoorraad in Nederland bedraagt ongeveer 2,9 miljoen. Daarvan is ongeveer 82% in handen van de gezamenlijke woningcorporaties.

1.7.8 Ongeveer 2,7 miljoen woningen (94%) kennen een gereguleerde huur: de gezamenlijke woningcorporaties exploiteren 2,3 miljoen van deze

woningen en de overige \pm 400.000 woningen zijn eigendom van particuliere/institutionele beleggers (zie *figuur 3* bij randnummer 1.5.3).

- 1.7.9 Het vermogen van de woningcorporaties is voor een deel met overheidsgeld opgebouwd. De overheid verschaftte tot halverwege de jaren '90 van de vorige eeuw aan de corporaties subsidies voor de bouw van sociale huurwoningen. De overheid heeft bij het beëindigen van deze subsidies de schulden die de corporaties aan de overheid hadden, weggestrept. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om woningen aan te kopen tegen historische kostprijzen. Woningcorporaties genieten ook nu nog voordelen bij de realisatie van sociale nieuwbouw, doordat gemeenten bouwgrond veelal tegen gereduceerde prijzen aan woningcorporaties beschikbaar stellen en aannemers/projectontwikkelaars dwingen om goedkoop sociale woningen te bouwen. Bij binnenstedelijke renovatieprojecten is er vaak sprake van sanering- en projectsteun.¹⁵ Woningcorporaties kunnen tegen relatief gunstige rentetarieven lenen.
- 1.7.10 Vanwege de deels met publiek geld opgebouwde vermogens en de in het sociale huurstelsel ingebakken garanties en subsidies, veroorloven de woningcorporaties zich om niet alle ruimte te benutten voor huurverhoging op grond van de huurregulering. De huur van de door woningcorporaties verhuurde woningen is gemiddeld een stuk lager dan de door de overheid vastgestelde redelijke huur. Deze lagere huren drukken de huurprijzen en maken het voor commerciële huurders onaantrekkelijk om huurwoningen aan te bieden.
- 1.7.11 Het rapport "Naar een integrale hervorming van de woningmarkt" van de Commissie Sociaal-Economische Deskundigen van april 2010 meldt dienaangaande:

*"In de huidige situatie liggen de huurprijzen in zowel de sociale als de commerciële huursector in grote delen van Nederland ver onder de maximaal redelijke huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel (...). In 2008 brachten de woningcorporaties gemiddeld 69 procent van de maximaal redelijke huur bij de huurder in rekening. Bij de commerciële verhuurders bedroeg de feitelijke huurprijs gemiddeld circa 83% van de maximale huurprijs."*¹⁶

¹⁵ CPB rapport No 84, April 2010, Hervorming van het Nederlandse woonbeleid, pagina's 62 en 63.

¹⁶ 'Naar een integrale hervorming van de woningmarkt', Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, 2010, p. 58, www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/literatuur/naar-een-integrale-hervorming-van-de-woningmarkt-april-2010.pdf.

1.7.12 Ondanks het feit dat de woningcorporaties bij genoemde verlaagde huren het overgrote deel (82%) van de sociale huurwoningenvoorraad exploiteren, is sprake van een substantieel vraagoverschot en wachtlijsten. Scheefgroei vindt plaats doordat de inkomenstoets slechts eenmalig plaatsvindt, namelijk bij de aanvang van de huurovereenkomst aangaande een sociale huurwoning. Juist vanwege het feit dat die inkomenstoets slechts eenmalig plaatsvindt, kan die op eenvoudige wijze gemanipuleerd worden, bijvoorbeeld doordat de aanvrager wacht met samenwonen, of zijn/haar beslissing om meer te gaan werken uitstelt, of besluit tijdelijk bewust minder te gaan werken. Als gevolg van de lage huren zijn huurders, die op grond van een gewijzigde inkomenspositie niet meer tot de doelgroep behoren, na het passeren van de inkomensgrens geneigd om in hun huurwoning te blijven wonen om aldus jaar in jaar uit het oplopende voordeel van een lage huur te genieten. Dat het hier niet om een kwestie van ondergeschikt belang gaat, wordt bewezen door de publicatie van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) getiteld “Bewoonde huurwoningen naar eigendom en inkomen bewoners per gemeente 1 januari 2011”, waaruit blijkt dat op 1 januari 2011 28% van de woningen in het bezit van de corporaties en 51% van de woningen in het bezit van overige verhuurders, werd bewoond door bewoners met een verzamelinkomen van meer dan € 33.000, en dat 18% van de woningen in het bezit van corporaties en 39% van de woningen in het bezit van overige verhuurders werd bewoond door huurders met een verzamelinkomen van meer dan € 43.000.¹⁷

1.7.13 Het CPB heeft in haar eerder genoemde rapport uit 2008, (zie randnummer 1.5.4) een berekening gemaakt van de mate waarin het woningbeleid de woonlasten van huurders verlaagt en concludeert het volgende ten aanzien van de impact van (het functioneren van) de woningcorporaties:

“Zonder woninghuurbeleid zouden de problemen met wachtlijsten, scheefwonen en een gebrek aan doorstroming niet aan de orde zijn en zou iedereen kunnen wonen zoals hij wil. De huren zouden dan echter bijna twee maal zo hoog zijn als nu.”

1.7.14 En in 2010 schrijft het CPB in het rapport “Hervorming van het Nederlandse woonbeleid”:

¹⁷ CBS webmagazine, 3 juli 2012: ‘Bewoonde huurwoningen naar eigendom en inkomen bewoners per gemeente 1 januari 2011’, www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/literatuur/cbs-kwart-scheefwoners.pdf

“Als voor alle huurwoningen marktconforme huren worden gevraagd, behoort na verloop van tijd de geschetste rantsoenering van huishoudens die in een sociale huurwoning wonen tot het verleden.”¹⁸

1.7.15 In de Memorie van Toelichting op het eerder genoemde wetsvoorstel 30595 (Modernisering huurbeleid) signaleerde minister Dekkers:

“Aangezien Nederland over een grote betaalbare huurwoningenvoorraad beschikt, die veel groter van omvang is dan noodzakelijk is voor het huisvesten van de groephuishoudens met lagere inkomens, is er ruimte om de gereguleerde huurwoningenvoorraad meer af te stemmen op de omvang van deze aandachtsgroep. De betaalbaarheid van het wonen voor mensen met lagere inkomens kan daarbij worden gewaarborgd.”¹⁹

1.7.16 Gezien het feit dat woningcorporaties gezamenlijk 82% van de totale huurwoningenvoorraad bezitten, zijn de door de woningcorporaties gehanteerde huurprijzen van invloed op het overige deel van de markt. Particuliere verhuurders bevinden zich ten opzichte van de woningcorporaties niet in een concurrentiepositie; zij kunnen het zich niet veroorloven de ruimte voor huurverhoging op grond van de huurregulering slechts deels te benutten. De huurprijzen in Nederland liggen in zowel de sociale als de commerciële huursector in grote delen van Nederland ver onder de maximaal redelijke huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel. Particuliere verhuurders kunnen niet profiteren van subsidies, projectsteun e.d. Ook als het gaat om inkoop van materialen en diensten op het gebied van onderhoud of renovatie, genieten woningcorporaties voordelen door schaalomvang en professionaliteit waardoor zij ten opzichte van particuliere verhuurders in een aanmerkelijk gunstigere positie verkeren.

1.7.17 Het zorgen voor betaalbaarheid van het wonen voor mensen met lagere inkomens is een collectief (staats)belang. In feite komt het door de overheid gevoerde beleid erop neer dat de aan dit collectief belang verbonden lasten gedeeltelijk worden gedragen door de door de overheid gesteunde woningcorporaties, maar voor het overige gedeelte worden afgewenteld op een relatief kleine groep huiseigenaren, die niet alleen voor de door hen gederfde huuropbrengsten geen enkele financiële schadeloosstelling ontvangen, maar die bovendien ook nog in hun tot het eigendomsrecht behorende financiële en persoonlijke

¹⁸ CPB rapport No 84, April 2010, Hervorming van het Nederlandse woonbeleid, pagina 67.

¹⁹ Wetsontwerp modernisering huurbeleid 2007, Tweede Kamerstuk 30595, nr 3, pagina 3.

belangen worden aangetast door de huurbescherming en de ingrijpende huisvestingswetgeving in de grote en middelgrote steden.

- *Het woningwaarderingstelsel (WWS)*

1.7.18 Het woningwaarderingstelsel (WWS) is in 1979 geïntroduceerd in de Huurprijzenwet woonruimte, als onderdeel van een stelsel van huurprijsregulering door de rijksoverheid en vindt zijn fundamentele oorsprong in de na-oorlogse inkomenspolitiek (zie randnummers 1.4.5 tot en met 1.4.7).

1.7.19 Bij de parlementaire behandeling van de Huurprijzenwet woonruimte in 1976/1977 hebben kamerleden van de toenmalige Staatkundig Gereformeerde Partij (SGP) een vraag gesteld over het rendement dat verhuurders zouden mogen behalen. In de nota naar aanleiding van het eindverslag (T.K. 22-6-1977, 14 175, nr. 11, blz. 7) komt de volgende belangwekkende passage voor:

“Deze leden hadden met bijzondere aandacht twee zinnen in de memorie van antwoord gelezen. Blz. 10: «Het uitgangspunt van het onderhavige wetsontwerp is niet het garanderen van het rendement van de verhuurder of belegger, maar het relateren van de huurprijs aan de kwaliteit van de woning». Blz. 42: «Het ligt niet op de weg van de overheid om het ondernemersrisico, verbonden aan de exploitatie van onroerend goed, over te nemen». Anderzijds kennen de bewindslieden bij de vaststelling van huurverhogingen wel betekenis toe aan het inkomen en het bestedingspatroon van de huurder. Hoewel deze leden voor elk van deze standpunten wel een zeker begrip konden opbrengen bleef voor hen toch een belangrijke vraag welke invloed de huurprijsbeheersing (inclusief subsidiepolitiek) op het rendement kan hebben. Of bestaat deze invloed naar de opvatting van de bewindslieden niet? Gaan zij er soms van uit dat het verhuren van woningen geen bron van inkomen voor de verhuurder behoort te zijn?”

Het antwoord van de Minister was als volgt

“De ondergetekenden zijn bepaald niet van opvatting, dat het verhuren van woningen geen bron van inkomen voor de verhuurder behoort te zijn. De financiering van de woningbouw zou dan immers ernstig in het gedrang komen. Wel moet naar hun mening het huur- en subsidiebeleid er mede toe leiden, dat het rendement op investeringen in woningen als regel binnen zekere grenzen blijft. Als richtsnoer wordt daarbij thans

gehanteerd het gemiddelde rendement op een vijftal aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van 8 tot 15 jaar.”

(N.B. Een interessante omstandigheid is dat het rendement op dergelijke staatsleningen toen ongeveer 8% bedroeg).

1.7.20 Het in 1979 geïntroduceerde woningwaarderingssysteem is een puntenstelsel. Ingevolge dat puntenstelsel worden punten toegekend aan een woning op basis van zijn kenmerken. Zo levert elke vierkante meter woonoppervlak één woningpunt op, levert de aanwezigheid van een toilet drie punten op en een keuken met een aanrecht langer dan twee meter zeven punten. De maximaal redelijke huur gedeeld door het aantal woningpunten is de gemiddelde maximaal redelijke puntprijs. De verhoging van de maximaal redelijke puntprijzen en daarbij behorende maximaal redelijke huren worden elk jaar vastgesteld door de Minister van Volkshuisvesting.

Bijvoorbeeld:

Woning te Amsterdam, WOZ-waarde € 247.500, aantal punten: 130, thans maximale huurprijs: € 604,68 (op jaarbasis: € 7.256,16).

In deze puntentelling zijn de energielabels en de extra “Donner” punten nog niet verdisconteerd. Mogelijk wordt dientengevolge de huur hoger.

1.7.21 De invoering van het puntenstelsel WWS leidde niet altijd tot huurverhoging, maar tot huurverlaging, met name indien door de eigenaar veel was geïnvesteerd.

Bijvoorbeeld:

Woning te Amsterdam, WOZ-waarde € 260.000, aantal punten: 125. De huur bedroeg destijds NLG 1.000 per maand, NLG 12.000 op jaarbasis (€ 453,78 per maand, € 5.445,36 op jaarbasis). Als gevolg van de invoering van de WWS werd de huur naar beneden toe bijgesteld, hetgeen heeft doorgewerkt bij de op deze huurprijs van toepassing zijnde huurprijnsbeperking. Indien de aanvangshuur zou zijn gehandhaafd, zou de huur voor de betreffende woning thans namelijk om en nabij € 900 per maand hebben bedragen (€ 10.800 op jaarbasis). De huur voor deze woning bedraagt thans echter € 580,07 (€ 6.968,40 op jaarbasis).

1.7.22 De puntenwaardering in het WWS wordt permanent (te) laag gehouden. Het puntenstelsel ziet enkel op de kwaliteit van de woning. Het stelsel houdt geen rekening met de waarde van de woning, regionale aspecten,

de markt(huur)prijs, of het exploitatieresultaat van de verhuurder, ook niet als dat negatief is.

Bijvoorbeeld:

Woning te Amsterdam, WOZ-waarde € 155.500, aantal punten 77. De huur voor deze woning bedraagt thans € 219,73 (€ 2.636,76 op jaarbasis). Volgens het WWS-stelsel geldt voor deze woning echter een maximale huurprijs van € 300,36 (€ 3.604,32).

Eisers wijzen erop dat het EHRM in enige zeer recente arresten schendingen van het eigendomsrecht heeft geconstateerd ten aanzien van eigenaren van onroerende zaken in Slovakije, Malta en Noorwegen, waarbij het EHRM als een van de redenen heeft genoemd dat de aldaar heersende wetgeving er toe leidde dat de ontvangen huren resp. erfpachtcanons niet in relatie stonden tot de waarde van de verhuurde resp. in erfpacht gegeven onroerende zaken. Verwezen wordt naar de volgende arresten, die alle drie met unanieme stemmen zijn geweest.

- *Urbarska obec trenciansje biskupice v. Slovakije* 27 nov. 2007 appl. 74258/01 randnr 144:

The Court discerns no demands of the general interest sufficiently strong to justify such a low level of rent, bearing no relation to the actual value of the land.

- *Amato Gauci v. Malta* 15 sept. 2009 appl. 47045/06 randr 62:
The amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises

- *Lindheim e.a. v Noorwegen* 12 juni 2012 appl. 13221/08 en 2139/10 randnr. 129:

.....there seem to have been no general interest demands sufficiently strong to justify such a low level of rent, bearing no relation to the actual value of the land

- *Geen doorberekening verzuimde jaarlijkse huurverhogingen*

1.7.23 Verzuimde jaarlijkse huurverhogingen (bijvoorbeeld door vergissingen, gehonoreerde onderhoudsklachten van de huurder et cetera) mogen niet worden ingehaald.

Bijvoorbeeld:

Woning te Amsterdam, WOZ-waarde € 162.500, aantal punten: 67. De huur voor deze woning bedraagt thans € 164,51 (€ 1.974,12 per jaar). De maximale huurprijs voor deze woning bedraagt echter € 300,36 (€ 3.604,32).

- *Bij veranderingen wel huurverlaging, maar geen huurverhoging*

1.7.24 Veranderingen, die in het Besluit huurprijzen woonruimte ten gunste van de verhuurders zijn aangebracht in de puntenwaardering, bijvoorbeeld door hogere locatiewaardering en afschaffing van de verouderingsaftrek en de recente “Donner-punten”, kunnen niet leiden tot huurverhogingen bij bestaande huurovereenkomsten, terwijl daarentegen verslechtingen bij bestaande huurovereenkomsten wel meteen kunnen leiden tot huurverlagingen.

Bijvoorbeeld:

Woning te Amsterdam, WOZ-waarde € 183.000, aantal punten: 88. De huurprijs werd verlaagd na onderhoudsgebreken (lekkage). De lekkage werd volledig verholpen, maar de tijdelijke verlaging van de huurprijs werd pas opgeheven nadat ook de gevolgschade (vlekken plafond) was hersteld. Inclusief ‘teruggedraaide’ verlaging bedraagt de huurprijs momenteel € 215,06 (€ 2.580,72 per jaar). De maximale huurprijs bedraagt € 397,98 (€ 4.775,76 per jaar).

- *Geen liberalisatie voor overeenkomsten van vóór 1994*

1.7.25 De in 1994 ingevoerde beperkte liberalisatie geldt niet voor toen reeds bestaande huurovereenkomsten (huurveteranen).

Bijvoorbeeld:

Woning te Amsterdam, WOZ-waarde € 449.500. Indien leeg, valt deze woning in het geliberaliseerde segment. In verhuurde staat echter niet. Het aantal punten voor deze woning bedraagt 143, de huur bedraagt thans € 384,38 (op jaarbasis: € 4.612,56). In de huidige staat en bij een reële markthuurprijs zou de huurprijs zeker € 1.500 bedragen (op jaarbasis: € 18.000).

1.7.26 Door het bovenstaande samenstel van factoren voldoen de exploitatieresultaten van eigenaren van woningen die onder het regime van de huurprijsbeheersing vallen, slechts zelden aan de door het EHRM gestelde criteria, namelijk dat ze moeten dekken:

- kosten van onderhoud en vaste lasten (*costs of maintenance*);
- rendement op geïnvesteerd vermogen (*return on investment*);
- redelijke winst (*decent profit*).

1.7.27 In een aanzienlijk aantal gevallen is zelfs sprake van structureel verliesgevende exploitatie, waarbij de huuropbrengst dus zelfs niet voldoende is om de kosten van onderhoud en vaste lasten (*costs of maintenance*) te dekken. Maar ook in gevallen waarin de exploitatie niet structureel verliesgevend is, is de huuropbrengst meestal onvoldoende voor een redelijk rendement voor het geïnvesteerde

vermogen (*return on investment*), laat staan een redelijke winst (*decent profit*).

- 1.7.28 Dit effect doet zich sinds de invoering van het nieuwe stelsel van inkomstenbelasting in 2001 in het bijzonder voor bij particuliere verhuurders die woningen verhuren als belegging van hun vermogen en die daardoor voor de inkomstenbelasting worden belast in box 3. Zij worden belast met een zogenaamde rendementsheffing die bestaat uit 30% inkomstenbelasting over een forfaitair rendement van 4% van de waarde van de woning. In feite is dat een vermogensbelasting van 1,2%, die wordt geheven zonder rekening te houden met de werkelijk verkregen (netto) huuropbrengst. Speciaal voor verhuurders met een verliesgevende of marginaal renderende huuropbrengst is deze heffing een zware additionele financiële last. Het kwantificeren van deze last vereist ingewikkelde fiscale en rekenkundige onderbouwing. In deze wordt verwezen naar de nota die is getiteld “Het effect van de rendementsheffing bij particuliere verhuurders” door Dr. N. Nobel (**productie 10**), waarin cijfermatig is aangetoond dat, rekening houdend met onderhoud en vaste lasten (*costs of maintenance*) van 1% van de WOZ waarde van de woning, een kale huuropbrengst van 1,628% van de WOZ waarde in 2010 en 2011 sowieso leidde tot een structureel verliesgevende exploitatie. Daarbij is dan zelfs nog geen rekening gehouden met een redelijke afschrijving op het geïnvesteerde vermogen. Wanneer daar wel rekening mee wordt gehouden op de zelfde wijze als dat vóór 2001 werd gedaan (namelijk 15% van de bruto huuropbrengst), wordt dat percentage nog hoger, namelijk 1,915% van de WOZ waarde. Vele particuliere eigenaren behalen een dergelijke kale huuropbrengst (lang) niet en lijden dus structureel verlies.
- 1.7.29 De vraag doet zich voor op welk redelijk rendement inclusief een redelijke winst (*decent profit*) de huiseigenaren recht zouden moeten hebben. Het EHRM heeft daar in het arrest van 19 juni 2006 geen vaste richtlijn voor gegeven en slechts verwezen naar de aanbevelingen die het Poolse Constitutionele Hof daarvoor had gegeven (zie randnummer 3.2.16). In Polen is dit probleem dankzij de interventie van het EHRM opgelost door de vrije woningmarkt te herstellen. Het EHRM heeft dit in het arrest van 28 april 2008 bevestigd (zie randnummers 3.2.12 tot en met 3.2.16; vooral de onderstreepte passage aan het slot van 3.2.15). Maar die vrije woningmarkt bestaat in Nederland vrijwel niet, zoals hierboven is aangetoond.
- 1.7.30 Hoewel het EHRM in de Poolse arresten geen vaste richtlijnen heeft gegeven voor de berekening van het redelijk rendement waar de eigenaren recht op hebben, heeft het EHRM in recentere arresten betreffende Slovakije, Malta en Noorwegen wel duidelijk gemaakt dat de huur in een redelijke relatie moet staan tot de marktwaarde van de

woning. Verwezen wordt naar bovenstaand randnummer 1.7.22. Daarom stellen eisers zich op het standpunt dat het de meest voor de hand liggende en ook de meest juiste benadering van de vrije markthuur is om uit te gaan van de vrije marktwaarde (= WOZ waarde) van de woningen en daar een redelijk rendement over te berekenen, conform de richtlijnen die het EHRM daarvoor (indirect, namelijk via de aanbevelingsbrief van het Poolse Constitutionele Hof) heeft aanbevolen in de Poolse arresten. Dat wil dus zeggen een rendement dat niet alleen voldoende is om de kosten (*costs of maintenance*) te dekken, maar dat ook een vergoeding geeft voor geïnvesteerd vermogen (*return on investment*) plus een redelijke winst (*decent profit*).

1.7.31 Onder de deskundigen heerst geen eenstemmigheid over de beantwoording van de vraag op hoeveel rendement (inclusief redelijke winst) een belegger in onroerende zaken in een vrije marktsituatie zijn investering afstelt. Met andere woorden: welk percentage van de vrije marktwaarde (= de WOZ waarde) een redelijke huurprijs is. In de hierbij gevoegde nota getiteld “Hoe bepalen we de markthuur?” (**productie 11**) van Dr. N. Nobel zijn enige citaten weergegeven uit gezaghebbende bronnen over dit onderwerp. Uit deze citaten blijkt dat de toenmalige bewindslieden bij de parlementaire behandeling van het wetsontwerp Huurprijzenwag woonruimte in 1977 van mening waren dat het huur- en subsidiebeleid ertoe zou moeten leiden, dat voor het rendement op investeringen in woningen als richtsnoer moet worden gehanteerd het gemiddelde rendement op een vijftal aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van 8 tot 15 jaar. Hierbij kan worden vermeld dat het rentepercentage van dergelijke staatsleningen destijds ongeveer 8 was. Tevens blijkt uit die citaten dat het Centraal Planbureau in een rapport uit 2010 uitgaat van 5,7% maar in een eerder rapport (2008) is uitgegaan van 5,4%. De werkgroep Wonen kwam in dat zelfde jaar tot een “gecorrigeerde markthuur” van 4,5% van de WOZ waarde maar tekende daar in een voetnoot bij aan dat het “marktconform rendement” voor de verhuurder 20% hoger ligt (dus 5,4%). Al deze resultaten zijn gebaseerd op veronderstellingen. De meest betrouwbare bron lijkt echter te zijn de in de nota genoemde e-mail van 16 maart 2010 van het Ministerie van Financiën aangaande de (uitgangspunten van de) zogenaamde leegwaarderatio.

1.7.32 In artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit Inkomstenbelasting is de tabel van artikel 10a uitvoeringsbesluit Successiewet overgenomen. In die tabel is sprake van een leegwaarderatio voor de waardering van woningen die onder het regime van huurbeheersing/huurbescherming vallen. De basis voor die waardering is de WOZ-waarde, waarop de

leegwaarderatio is toegepast. De betreffende tabel, die gold voor de jaren 2010 en 2011, is weergegeven als *figuur 4*.²⁰

Figuur 4: tabel leegwaarderatio

De verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde is meer dan	maar niet meer dan	Leegwaarderatio is
0%	1,0%	60%
1,0%	1,5%	64%
1,5%	2,0%	68%
2,0%	2,5%	72%
2,5%	3,0%	75%
3,0%	3,5%	79%
3,5%	4,0%	82%
4,0%	-	85%

1.7.33 Bij e-mailbericht van 15 februari 2010 (**productie 12**) heeft Dr. N. Nobel aan het Ministerie van Financiën om uitleg gevraagd over de totstandkoming van genoemde leegwaarderatio, de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten en de wijze waarop deze cijfermatig in de tabel zijn uitgewerkt. De heer Nobel schreef onder meer:

“1. ik vermoed dat één van de uitgangspunten is geweest het feit dat door het huurbeleid (met name de huurbeheersing) het rendement van deze woningen lager is dan een normaal rendement op onroerend goed. Met andere woorden: er is bij deze woningen sprake van onderrendement. Bij een normaal

²⁰ Zoals overgenomen op 12 oktober 2011 van: www.belastingdienst.nl/particulier/waardebepaling_bij_erven_en_schenken/waardebepaling_bij_erven_en_schenken-08.html.

rendement zou de waarde gelijk zijn aan de WOZ-waarde maar het onderrendement leidt tot een aftrekpercentage van de WOZ waarde. Mijn vraag is: Is dat vermoeden juist?

Als dit juist is, dan stuit ik echter op een inconsistentie: waarom houdt de tabel dan op bij 85% leegwaarderatio bij een bruto rendement (dat is de zogenaamde kale huur) van 4% van de WOZ waarde en gaat die tabel niet door tot 100% bij een normaal bruto rendement van 6%? Als ik de getallenreeksen van de tabel doortrek tot 6% (zie de door mij ingevoegde rode cijfers), kom ik namelijk tot de volgende tabel.”

- 1.7.34 De door de heer Nobel gemaakte tabel is overgenomen in *figuur 5*, zij het dat de door hem toegevoegde percentages niet in rood zijn weergegeven maar gemarkeerd zijn met grijze blokken:

Van	Tot en met	Ratio
0,00%	1,00%	60%
1,00%	1,50%	64%
1,50%	2,00%	68%
2,00%	2,50%	72%
2,50%	3,00%	75%
3,00%	3,50%	79%
3,50%	4,00%	82%
4,00%	4,50%	85%
4,50%	5,00%	89%
5,00%	5,50%	93%
5,50%	6,00%	97%
6,00%		100%

- 1.7.35 Het Ministerie reageerde bij e-mailbericht van 16 maart 2010 van mr. A.J.M. Uijens, als volgt (zie eveneens **productie 12**) (onderstrepingen aangebracht):

“Geachte heer Nobel,

Naar aanleiding van de vragen die u hebt gesteld in uw onderstaande email van 15 februari 2010, bij ons geregistreerd onder nummer DB 2010/74, kan ik u het volgende berichten.

De leegwaarderatio is tot stand gekomen in een breed overleg waarin naast de Belastingdienst ook externe fiscalisten en een organisatie van beleggers in vastgoed en makelaars hebben geparticipeerd.

Op basis van de discounted cash flow (DCF) methode is een rekenmodel gemaakt dat vaststelt welk bedrag een belegger kan uitgeven voor de aankoop van verhuurde woningen bij een bepaald gewenst rendement. Dit rekenmodel werd gebaseerd op de theorie van de taxatieleer en gesprekken met beleggers, waarna het verder uitgewerkt is door waardespecialisten van de Belastingdienst en afgestemd met de waardedeskundigen van het brede overleg.

Daarnaast is marktevidence verzameld van verkopen van (pakketten) verhuurde woningen. Hierbij is gekeken naar portefeuilles waaruit eerst de leegstaande woningen werden verkocht (WEV in vrije staat), vervolgens woningen aan de zittende huurders werden aangeboden (WEV in verhuurde staat, huurder is koper), en ten slotte de resterende (dus verhuurde) woningen werden verkocht aan zogenaamde 'uitponders' (WEV in verhuurde staat). Eén van de punten die extra aandacht hadden was het vaststellen van de waarde van oudere woningen die voor een lage huur verhuurd worden. Daarom zijn later ook nog kleinere portefeuilles bekeken van oudere woningen die verkocht werden aan beleggers.

Uit de bekeken transacties bleek uiteindelijk voor de koopprijs zeer bepalend te zijn welke huurinkomsten gerealiseerd werden. Die relatie tussen de hoogte van de huur en de waarde in verhuurde staat (als afgeleide van de waarde in vrije staat) bleek dus uit marktwaarnemingen. De gevonden huren en koopprijzen zijn vervolgens in het model ingevoerd. Het invullen van het DCF-model bleek tot resultaten te leiden die een zeer goede voorspellende waarde hadden. Met andere woorden: de uitkomsten uit het model kwamen overeen met de marktwaarnemingen.

Vervolgens is bezien hoe de gevonden resultaten bruikbaar gemaakt konden worden om in regelgeving te vatten. Er is toen besloten om een tabel te maken van huren als percentage van de WEV in vrije staat met de bijbehorende leegwaarderatio erbij. Gekozen is voor stappen van een halve procent. De tabel op basis van de WEV is toen omgezet in een tabel op basis van de WOZ. Daar zijn aanpassingen aan toegevoegd voor erfpacht en ongesplitste woningen met meerdere huurders.

De tabel liep aanvankelijk conform de marktwaarnemingen van 1% tot en met 6%. Bij 1% was de leegwaarderatio 62% en bij 6% was de leegwaarderatio inderdaad 100%. Voor een

leegwaarderatio lager dan 60% was geen marktevidence. Daarom is 60% van de vrije waarde de 'bodem' geworden. Verkopen boven de 85% van de vrije waarde zijn weliswaar waargenomen, maar er worden inderdaad relatief weinig woningen verhuurd voor 6% van de vrije waarde. Om redenen van eenvoud is toen in de tabel een plafond gemaakt bij 85%.

Een concept tabel is getoetst aan een grote hoeveelheid woningen van grote beleggers. Ook hier bleek de tabel overeen te stemmen met de marktgegevens. Er is dus zeker geen sprake van 'natte vingerwerk' maar van een rekenmodel dat ondersteund wordt door marktgegevens. In de toekomst zal de tabel periodiek worden getoetst aan actuele marktgegevens om zonodig het besluit aan te passen aan de markt.

Ik hoop dat ik u hiermee voldoende geïnformeerd heb,

Hoogachtend,

mr. A.J.M. Uijens”

- 1.7.36 Nu het Ministerie van Financiën bij de vaststelling van artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit Inkomstenbelasting niet slechts is uitgegaan van een rekenmodel (zoals het Centraal Planbureau heeft gedaan) maar dit rekenmodel ook is getoetst aan marktwaarnemingen, lijkt de uitkomst van dat onderzoek (6%) het meest betrouwbaar.
- 1.7.37 Dat geldt des te sterker nu de Commissie voor de Verzoekschriften van de Tweede Kamer op 30 juni 2011 (Tweede kamerstukken, vergaderjaar 2010-2011, 32 513, Nr. 57) heeft bevestigd dat de totstandkoming van het rekenmodel zorgvuldig is voorbereid, hetgeen voor verhuurde woningen blijkt uit modelberekeningen en analyse van transacties die de Belastingdienst samen met externe waardedeskundigen heeft uitgevoerd (**productie 13**):

“Sinds 2010 geldt ingevolge de Fiscale vereenvoudigingswet voor alle woningen in box 3 als uitgangspunt voor de waardebeoordeling de WOZ-waarde; ook de leegwaarderatio is hierbij van belang. Bij algemene maatregel van bestuur wordt een percentage van het waardegegeven vastgesteld. De totstandkoming van de wet is zorgvuldig voorbereid: voor verhuurde woningen blijkt uit modelberekeningen en analyse van transacties die de Belastingdienst samen met externe waardedeskundigen heeft uitgevoerd, een nauw verband te

bestaan tussen de waarde in het economisch verkeer en de betaalde huur.”

(...)

De afwijzing van het bezwaar van verzoeker is in overeenstemming met de wetwijziging van 2010. Er is nu geen aanleiding om de wetsystematiek van de Fiscale vereenvoudigingswet nader tegen het licht te houden.”

- 1.7.38 Tevens heeft de Staatssecretaris van Financiën op 11 en 19 oktober 2011 (Aanh. Hand. T.K. 2011 -2012 nrs 270 en 342, **productie 14**) in antwoord op vragen van Tweede Kamerleden geantwoord dat

“zowel de beslissing om de WOZ-waarde als waarderingsmaatstaf voor woningen voor te schrijven als de leegwaarderatio om met de factor verhuur rekening te houden, zijn afgestemd met een breed samengestelde werkgroep, waarin waarderingsdeskundigen uit de makelaardij, de vastgoedbranche, de adviespraktijk en de Belastingdienst waren vertegenwoordigd”.

In het antwoord op vraag 14 d.d. 19 oktober 2011 is een huursom van 6% van de WOZ waarde zelfs verplicht voorgeschreven.

- 1.7.39 Uit vorenstaande rapporten en documentatie volgt naar de mening van eisers, dat als uitgangspunt heeft te gelden dat de markt een gewenst rendement hanteert van 6% van de WOZ-waarde.
- 1.7.40 Eisers zijn van mening dat het samenstel van de Nederlandse wet- en regelgeving ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting, in het bijzonder ten aanzien van huurbescherming en huurprijsregulering, dan wel onderdelen ervan, ertoe leidt dat eigenaren/verhuurders van woningen geen redelijk rendement met inbegrip van een redelijke winst (*decent profit*) genieten in de zin van een rendement van 6% van de WOZ-waarde, zulks in strijd met artikel 1 EP EVRM en de daarop betrekking hebbende jurisprudentie van het EHRM, zoals hierna zal worden uiteengezet, met name in onderdeel 3.
- 1.7.41 In de Poolse arresten komt geen enkele passage voor waarin hetzij het Poolse Constitutionele Hof hetzij het EHRM erop wijst dat ook de waardeontwikkelingen van de verhuurde woningen in Polen een relevante factor zouden kunnen zijn voor de bepaling van de hoogte van het “redelijk rendement” inclusief de “redelijke winst” (*decent profit*) waarop de Poolse huiseigenaren recht zouden hebben. En dat is ook logisch.

- 1.7.42 Zolang de eigenaar de woning nog niet verkocht heeft, gaat het immers om een niet gerealiseerde waardeinstijging, die ook volgens de regels van de financiële verslaglegging niet als resultaat mag worden beschouwd. Onzeker is of die winst ooit gerealiseerd zal worden bij een eventuele verkoop in de toekomst, zeker gezien de achtergrond van de huidige tijd, waarin de prijzen juist dalen en misschien na afschaffing van de hypotheekrenteaftrek nog meer zullen dalen.
- 1.7.43 Hierop aansluitend dient ook het volgende in overweging te worden genomen: Wanneer men zich, zoals sommige Nederlandse schrijvers en rechters doen, op het standpunt stelt dat voor de bepaling van het redelijk rendement waarop de eigenaar/verhuurder recht heeft, wel rekening moet worden gehouden met de waardeinstijgingen van het onroerend goed (waarbij door deze schrijvers en rechters veelal niet of onvoldoende wordt aangegeven of zij daarbij doelen op verhuurde woningen dan wel onverhuurde (= vrije) woningen), dan zal men zich er niet aan kunnen onttrekken om ook rekening te houden met waardedalingen wanneer die zich voordoen. Gezien de waardedalingen die zich de laatste jaren hebben gemanifesteerd en die zich volgens zeer recente voorspellingen nog in versterkte mate zullen gaan voordoen wanneer de fiscale aftrek van hypotheekrente wordt afgeschaft, zou dit tot gevolg moeten hebben dat eigenaren/verhuurders in deze jaren aanspraak zouden kunnen maken op torenhoge huurverhogingen waarmee deze waardedalingen zouden worden gecompenseerd of – zo mogelijk nog absurder – van hun huurders aanvullende betalingen zouden kunnen eisen indien de woningen met verlies worden verkocht.
- 1.7.44 Eisers stellen zich dan ook op het standpunt dat het positieve of negatieve risico dat de verhuurde woning in waarde stijgt of daalt, uitsluitend bij de eigenaar behoort te liggen en in geen enkel opzicht bij de huurder. De huurder dient van die waardeinstijgingen en – dalingen geen enkel voor- of nadeel te ondervinden, en met name het bedrag dat hij periodiek aan huur moet betalen, behoort daar geen enkele invloed van te ondervinden. De hoogte van de door hem te betalen huur dient uitsluitend te worden bepaald op een redelijk rendement voor de eigenaar, dat bestaat uit de drie onderdelen die het Poolse Constitutionele Hof (met sanctie van het EHRM) in zijn aanbevelingen van 29 juni 2005 (zie randnummer 3.2.6) heeft aangegeven, namelijk de kosten van onderhoud en vaste lasten (*costs of maintenance*), rendement van geïnvesteerd vermogen (*return on investment*) en redelijke winst (*decent profit*).

b. Huurbescherming

1.7.45 Door de huurbescherming kan de huurovereenkomst niet worden beëindigd, in het bijzonder niet vanwege het uitdrukkelijke verbod in artikel 7:274 lid 1 sub d BW, waardoor beëindiging van de huurovereenkomst wordt verhinderd, omdat de huurder een redelijk aanbod voor aanpassing van de huurprijs niet aanvaardt, hetgeen tot gevolg heeft dat:

1. de verhuurder niet meer over de woning kan beschikken wanneer en zoals hij dat wil;
2. de verkoopprijs in verhuurde staat ver beneden de verkoopprijs in onverhuurde staat ligt.

Bijvoorbeeld:

Woning te Amsterdam, WOZ-waarde € 185.000, aantal punten: 91. De huurprijs werd verlaagd naar thans € 273,33. De maximale huurprijs bedraagt echter € 412,75.

c. Huisvestingsmaatregelen

1.7.46 Door de hierboven in randnummer 1.6.14 en verder vermelde huisvestingsmaatregelen als bedoeld in de Huisvestingswet wordt de verhuurder nog verder beperkt, met als gevolg dat de verhuurder niet vrij is in de keuze van zijn huurder en zelfs gedwongen is een huurder te aanvaarden die minder draagkrachtig is, met als gevolg dat:

1. er sprake is van gedwongen huurrisico, nu de Staat de huurbetaling niet garandeert;
2. bij verkoop van de woning de koper een minder draagkrachtige huurder moet overnemen, hetgeen de verkoopprijs drukt;
3. de verhuurder wordt beperkt in woningonttrekking, woningsamenvoeging, woningsplitsing et cetera.

Bijvoorbeeld.

Woning te Amsterdam, WOZ-waarde € 199.500, aantal punten: 81. De huurprijs bedraagt nu € 235,01. De maximale huur bedraagt echter € 364,53. Een verzoek tot samenvoeging van een woning met ruimte op begane grond werd afgewezen.

1.7.47 In die gevallen waarin de verhuurder wordt gedwongen een huurder te aanvaarden, is altijd sprake van een huurder die behoort tot de minder draagkrachtige klasse. De verhuurder loopt daardoor een verhoogd risico van wanbetaling en (niet-verhaalbare) schade, terwijl hij de woning niet aan een ander kan verhuren. Niettegenstaande het feit dat de overheid deze verhuurders verplicht om bepaalde huurders te accepteren, staat zij jegens deze verhuurders niet garant voor betaling van de door deze verhuurders geleden schade als gevolg van de

verwezenlijking van genoemd risico. De overheid wentelt aldus het risico van wanbetaling en schade feitelijk af op deze verhuurders.

d. Combinatie huurprijsbeheersing en huisvestingsmaatregelen

1.7.48 Door de huurprijsbeheersing en de huisvestingsmaatregelen wordt de verhuurder geconfronteerd met een complex van bezwarende verplichtingen en sancties, zoals:

- jaarlijkse nauwgezette berekeningen annex aankondigingen van huurverhogingen en servicekosten met als sanctie (toekomstige) huurderving;
- onderhoudsverplichtingen met als sanctie (toekomstige) huurderving;
- meldingsverplichting bij het vrijkomen van goedkope woningen en verbod om die te verhuren aan huurders zonder huisvestingsvergunning met als sancties vordering van de woning en boetes (maximaal € 18.500). Deze sanctie wordt ook toegepast indien de verhuurder bij het uitvoeren van groot onderhoud de daarvoor geldende termijn overschrijdt.

e. Huurbescherming in combinatie met huisvestingsmaatregelen

1.7.49 Door de huurbescherming en de huisvestingsmaatregelen mag een eigenaar van een woning niet zelf in die woning gaan wonen:

- indien die woning verhuurd is (huurbescherming) behalve bij dringend eigen gebruik, waarvoor zeer strenge voorwaarden gelden;
- Indien het een goedkope woning in een grote of middelgrote stad is, en de eigenaar niet kwalificeert voor een huisvestingsvergunning.

f. Huurveteranen

1.7.50 De huurprijzen die eigenaren zouden mogen ontvangen volgens het in Nederland geldende woningwaarderingssysteem (de maximaal toegestane huurprijzen volgens het systeem van puntentelling) zijn in zeer veel gevallen aanzienlijk hoger dan de huurprijzen die de desbetreffende huurders thans betalen.

1.7.51 Voor bestaande huurovereenkomsten mochten sinds 1950 de huurverhogingen jaar op jaar slechts worden toegepast met een voor ieder volgend jaar afzonderlijk vastgesteld uniform en vast percentage van de huurprijs van het voorafgaande jaar. Voor die verhogingen vormde dus steeds de huurprijs van het voorafgaande jaar de onwrikbare basis, ook als die huurprijs van het voorafgaande jaar al lager was dan de toelaatbare huur volgens de puntentelling. Er mocht

geen inhaal van achterstanden plaatsvinden, zelfs niet geleidelijk met een overgangperiode. Op het inhaalverbod zijn in enige jaren wel uitzonderingen gemaakt, maar die waren niet meer dan een druppel op een gloeiende plaat. Zo konden in de jaren 2004, 2005 en 2006 de achtergebleven huren met maximaal € 25,- per maand worden verhoogd, maar dit kon alleen als die huurprijs lager was dan € 200,- en bovendien ook lager was dan de helft (50%) van de maximaal volgens de puntenwaardering toegestane huurprijs. Een kopie van de desbetreffende passage uit de huurverhogingsbijlage 2006, die destijds door de Vereniging Vast Goed Belang is toegezonden aan haar leden, wordt als **productie 15** overgelegd. Behoudens dergelijke zeldzame en kleine uitzonderingen (extreem lage huren beneden € 200,- mochten wel worden opgetrokken, doch slechts tot maximaal 50% van de puntenwaardering) werd voor bestaande huurovereenkomsten permanent (dat wil zeggen zelfs niet met een overgangperiode waarin de huur geleidelijk zou kunnen worden opgetrokken) geen ruimte geschapen voor inhaal van achterstanden en ook niet voor het profiteren van gunstige aanpassingen van het puntenstelsel in het Besluit huurprijzen woonruimte. Het enkele feit dat het hier reeds lang bestaande huurovereenkomsten (zogenaamde huurveteranen) betreft, leidt dus voor die eigenaren tot aanzienlijke huurderingen. De verhuurder kan de volgens de puntentelling toegestane huuropbrengst alleen verkrijgen wanneer een bestaande huurovereenkomst door de huurder of de rechter is beëindigd (de verhuurder kan immers niet beëindigen wegens de huurbescherming). In een nieuwe huurovereenkomst kan de verhuurder de volgens de puntentelling toelaatbare huurprijs gaan bedingen.

1.7.52 Ook de recente maatregel van minister Donner om in de zogenaamde schaarstegebieden het aantal woningwaarderingpunten te verhogen met 15 resp. 25 punten biedt voor deze groep huurveteranen geen soelaas, omdat deze verhoging niet van toepassing is op bestaande huurovereenkomsten (zie randnummer 1.4.17).

1.7.53 Er zijn voornamelijk drie oorzaken waardoor de genoemde achterstanden zijn ontstaan:

1. de aanvangshuur bij het aangaan van de huurovereenkomst kan zijn vastgesteld beneden de toenmaals volgens de puntenwaardering toegestane huurprijs, al dan niet na een procedure bij de huurcommissie.
2. In latere jaren (na de jaren waarin de huurovereenkomst is aangegaan), kunnen toegestane jaarlijkse huurverhogingen zijn overgeslagen of niet volledig zijn benut, bijvoorbeeld doordat de huurder zich met succes tegen de verhogingen heeft verzet wegens onderhoudsgebreken of omdat vergissingen of verzuimen zijn opgetreden bij het toepassen van deze jaarlijkse verhogingen.

3. In latere jaren (na de jaren waarin de huurovereenkomst is aangegaan), zijn enige malen in het Besluit huurprijzen woonruimte aanpassingen (= verhogingen) aangebracht in de puntenwaardering ten gunste van de verhuurders, zoals het vervallen van de zogenaamde verouderingsaftrek in 2002 t/m 2004. Verhuurders, zoals eisers sub 2, 3 en 4 hebben van deze voordelige aanpassingen van de puntenwaardering niet kunnen profiteren, omdat de huurprijs hoger was dan € 200,= per maand. Ook de per 1 oktober 2011 toegestane verhoging van de puntenwaardering met 15 respectievelijk 25 punten in de zogenaamde schaarstegebieden (de zogeheten Donnerpunten) gold niet voor zittende huurders (huurveteranen).

g. All-in prijs

- 1.7.54 Partijen kunnen ter zake de verhuur van woonruimte overeenkomen dat de huurovereenkomst meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte en bij die overeenkomst slechts de hoogte van de “all-in” prijs vaststellen en niet van de huurprijs als zodanig. Artikel 7:258 BW biedt aan de huurder de mogelijkheid om aan de huurcommissie te verzoeken de all-in prijs uit te splitsen. Ook de verhuurder kan een verzoek tot uitsplitsing doen, maar alleen indien de overeengekomen all-in prijs lager is dan 55% van de krachtens artikel 10 lid 2 UHW geldende maximale huurprijsgrens.
- 1.7.55 Ingevolge artikel 7:258 BW juncto artikel 17 lid 1 UHW stelt de huurcommissie naar aanleiding van een door de huurder ingediend verzoek tot uitsplitsing van de all-in prijs de huurprijs vast op 55% van de maximale huurprijsgrens en wordt het voorschot op de servicekosten gesteld op 25% van die huurprijs. Deze vaststelling vindt plaats indien er sprake is van all-in huur. Opzet of schuld van de verhuurder met betrekking tot overtreding van de geldende maximale huurprijsgrens of goede trouw spelen geen rol; tegenbewijs is niet mogelijk.
- 1.7.56 In de Memorie van Toelichting bij het Wetsontwerp vaststelling van titel 7.4 (huur) van het Burgerlijk Wetboek (kamerstuk 26089 nr. 3) wordt de in artikel 7:258 BW juncto artikel 17 lid 1 UHW opgenomen overheidsmaatregel letterlijk aangeduid als een “wettelijke sanctie”. Met deze doorgaans voor de verhuurder ongunstige norm beoogt de wetgever tegen te gaan dat verhuurders slechts all-in prijzen aangaan om zo de (huur)prijsbeheersing te ontduiken.
- 1.7.57 Genoemde overheidsmaatregel is daarmee in wezen een door de Huurcommissie als zelfstandig bestuursorgaan opgelegde bestuurlijke boete, punitief van aard. Hoofddoel van de betreffende overheidsmaatregel is immers bestraffing. De boete is vergelijkbaar met

de boetes die gesteld zijn op overtreding van de mededingingswetgeving en andere economische delicten en overtredingen. In gevolge de jurisprudentie van het EHRM kwalificeert een bestuurlijke boete en de bestuurlijke strafbeschikking als ‘criminal charge’ in de zin van artikel 6 lid 1 EVRM.

1.7.58 Artikel 7:258 BW voorziet in het opleggen van een bestuurlijke sanctie, althans een civielrechtelijke sanctie met een punitief karakter, zonder dat ter zake opzet of schuld behoeft te worden vastgesteld, en zonder de mogelijkheid van het leveren van tegenbewijs. Door het appelverbod van artikel 7:262 lid 2 BW vindt ten aanzien van artikel 7:258 BW geen rechterlijke toetsing plaats in twee (rechterlijke) instanties. Eisers zijn van mening dat zowel artikel 7:258 BW als het daarin gekoppelde appelverbod als opgenomen in artikel 7:262 lid 2 BW in strijd zijn met artikel 6 EVRM en artikel 14 lid 5 IVBPR en om die reden onverbindend zijn. Eisers komen hier nog op terug onder randnummers 7.1.3. t/m 7.1.10.

1.7.59 Voorts zijn eisers van mening dat artikel 7:258 BW in strijd is met artikel 14 van het EVRM, artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM en artikel 26 van het Internationaal Verdrag voor Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR; Verdrag van New York), op grond waarvan alle vormen van discriminatie zijn verboden. Eisers komen hier nog op terug onder randnummers 5.1.7, 5.1.8 en 5.1.9.

1.8 Onrechtmatigheid

1.8.1 De huidige interventie van de overheid op de Nederlandse woningmarkt vindt zijn oorsprong in de na de Tweede Wereldoorlog bestaande schaarste op de woningmarkt.

1.8.2 In de loop der jaren is door de overheid een veelheid aan instrumenten ontwikkeld die door de vaak partiële gerichtheid in hun uitwerking hebben geleid tot een inconsistent, ingewikkeld en ineffectief geheel. In reactie op tekortschietend overheidsbeleid zijn door de overheid nieuwe instrumenten ingezet waarmee echter niet of onvoldoende is ingespeeld op de werkelijke onderliggende oorzaken.

1.8.3 Als gevolg daarvan disfunctioneert de Nederlandse woningmarkt. De Nederlandse markt voor huurwoningen is sterk gereguleerd en is vrijwel geheel in handen van de woningcorporaties. Kernpunt van het falende overheidsbeleid is dat de huurwoningenmarkt in Nederland geen marktconform huurprijsniveau kent.

1.8.4 Als gevolg van deze Nederlandse wet- en regelgeving zien huiseigenaren zich gesteld voor:

- structurele verliesgevendheid, althans exploitatieresultaten die geen redelijk rendement voor het geïnvesteerde vermogen (*return on investment*) en geen redelijke winst (*decent profit*) opleveren (huurprijsbeheersing);
- achtergebleven huren, dat wil zeggen huurprijzen die permanent liggen beneden het niveau van de maximaal toelaatbare huurprijzen volgens het woningwaarderingstelsel (puntentelling) (huurprijsbeheersing);
- de onmogelijkheid om de huurliberalisatie te benutten bij lopende huurovereenkomsten (huurprijsbeheersing);
- aangegane huurovereenkomsten te beëindigen (huurbescherming);
- vrijgekomen woningen zelf te gaan bewonen of te verhuren aan huurders naar eigen keuze (huisvestingswetgeving);
- woningen te splitsen, samen te voegen en/of aan de woningbestemming te onttrekken (huisvestingswetgeving).

1.8.5 Het falende overheidsbeleid en voornoemd samenstel van huurregeling heeft geleid en leidt tot inperking en regulering van de eigendomsrechten van eisers (huiseigenaren) en tot schade, zonder dat de overheid heeft voorzien in compensatie. Door niet te voorzien in een volledige, althans adequate schadevergoeding, handelt de overheid jegens eisers (huiseigenaren) onrechtmatig.

1.8.6 De aard en wijze van compensatie (of zoals in casu het ontbreken van een dergelijke compensatie) voor de ontneming of regulering van eigendom in het algemeen belang speelt een rol bij de beoordeling van de redelijke afweging (*fair balance*) tussen het algemeen belang en de belangen van de betrokken eigenaar.

1.8.7 De schade die huiseigenaren lijden bestaat uit het verschil tussen de in Nederland geldende huurprijzen en de markconforme huurprijzen, de waardedaling (lagere beleggingswaarde) of het gemis aan waardeverhoging. De vorderingen van eisers in onderhavige procedure strekken echter niet tot het vaststellen van een concreet bedrag aan schadevergoeding, maar tot verkrijging van een verklaring voor recht dat het Nederlandse samenstel van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsregelingen, in het bijzonder de huurbescherming en huurprijsregulering, in zijn geheel dan wel op onderdelen in strijd is met artikel 1 EP EVRM en om die reden onverbindend.

2. Het eigendomsrecht in het EVRM

2.1 Tekst en interpretatie van het verdragsartikel

- 2.1.1 De tekst van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (verder: “artikel 1 EP EVRM”) luidt als volgt:

“Protection of property

Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.”²¹

De Nederlandse vertaling luidt als volgt:

“Bescherming van eigendom

Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren.”

- 2.1.2 Het Europese Hof voor de rechten van de mens (“EHRM”) heeft op 22 februari 2005, 19 juni 2006 en 28 april 2008 arresten gewezen betreffende schending van artikel 1 EP EVRM in de zaak Hutten-

²¹ De tekst van het Verdrag is weergegeven zoals gewijzigd door de bepalingen van Protocol Nr. 14 (ETS Nr 194), vanaf de datum van inwerkingtreding per 1 juni 2010.

Czapska versus Polen.²² Deze arresten worden verder genoemd: de Poolse arresten.²³ Zie voor en analyse van de eerste twee arresten tevens de volgende literatuur: “Onrendabele huurwoningen en het Europese eigendomsrecht” door prof. mr. T. Barkhuysen, mr. Dr. M.L. Emmerik en mr. H.M. Hielkema WR, Tijdschrift voor Huurrecht, 2008, 91 (pag. 291 e.v.) en “Is het Nederlandse huurprijzenrecht in strijd met artikel 1 van het eerste protocol bij het EVRM?”, door D. van Beek, in: Fundamentele rechten en vermogensrecht, Lindenbergh & Tillema, Boom Juridische Uitgevers 2011, (pag. 69 e.v.).

2.1.3 Na de genoemde Poolse arresten heeft het EHRM de aan deze arresten ten grondslag liggende opvattingen bevestigd in een achttal andere arresten betreffende de situaties in Malta en Kroatië. Het betreft hier de volgende arresten:

- Ghigo v. Malta (application no. 31122/05) arresten van 26 september 2006 en 17 juli 2008;
- FleriSoler and Camilleri v. Malta (application no. 35349/05) arresten van 26 september 2006 en 17 juli 2008;
- Edwards v. Malta (application no. 17647/04), arrest van 24 oktober 2006;
- Gera de Petri TestaferrataBoniciGhaxaq v. Malta (application no. 26771/07), arrest van 5 april 2011;
- Saliba v. Malta (application no. 20287/10), arrest van 22 november 2011;
- Radanovic v. Kroatië (application no. 9056/02) arrest van 21 december 2006).

Er is dus sprake van vaste jurisprudentie van het EHRM.

2.1.4 Artikel 1 EP EVRM beschermt het recht op het ongestoord genot van het eigendom. Het EVRM en de daar aan toegevoegde protocollen gelden voor de aangesloten landen als hoogste rechtsnorm. Daarbij staan zij boven de formele nationale wetgevingen van die landen. De werking is niet beperkt tot de (verticale) verhouding tussen de Staat en de burgers maar omvat ook de (horizontale) verhouding tussen de burgers onderling. Daardoor heeft artikel 1 EP EVRM ook werking in de horizontale (contractuele) verhouding tussen verhuurders en huurders. Op de Nederlandse overheid, inclusief de Nederlandse rechter, rust op grond van het EVRM de verplichting om de EVRM-rechten, waaronder het eigendomsrecht van artikel 1 EP EVRM, in

²² EHRM 22 februari 2005 inzake Hutten-Czapska v. Poland (application no. 35014/97); EHRM Grand Chamber 19 juni 2006 inzake Hutten-Czapska v. Poland (application 35014/97); EHRM Grand Chamber 28 april 2006 inzake Hutten-Czapska v. Poland (application 35014/97).

²³ Nota “De Poolse arresten” door Dr. N. Nobel
www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/evrm/nobel-samenvatting-poolse-arresten.pdf.

horizontale verhoudingen te garanderen. De Nederlandse rechter mag daarbij de Nederlandse nationale wetgeving rechtstreeks toetsen aan het EVRM en de daarbij behorende protocollen en hij mag onderdelen van de nationale wetgeving, die hij daarmee in strijd acht, onverbindend verklaren.

- 2.1.5 Reeds in arresten die voorafgingen aan de Poolse arresten, heeft het EHRM beslist dat het recht van de eigenaar om zijn eigendom te gebruiken en/of te verhuren, beschermd wordt door artikel 1 lid 1 van het EP EVRM. In deze arresten heeft het EHRM een drietal criteria vastgesteld, waaraan wetgeving, die inbreuk maakt op het eigendomsrecht, moet voldoen om niet in strijd te komen met artikel 1 lid 1 EP EVRM. In de Poolse arresten heeft het EHRM deze criteria nogmaals uiteengezet in paragraaf 162 t/m 168 van het arrest van 19 juni 2006.
- 2.1.6 Het eerste criterium (*principle of lawfulness*) is, dat de inmenging wettig moet zijn, hetgeen niet alleen betekent dat deze moet zijn gebaseerd op wetgeving, maar ook dat deze wetgeving voldoende toegankelijk, gedetailleerd en voorzienbaar moet zijn in zijn toepassing (*sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application*). Eisers bestrijden niet dat de Nederlandse huurwetgeving in zijn algemeenheid aan dit criterium voldoet, maar bestrijden dit wel op een belangrijk onderdeel (zie hierna randnummers 3.1.2 e.v.).
- 2.1.7 Het tweede criterium (*principle of legitimate aim in the general interest*) is, dat de overheid op grond van artikel 1 EP EVRM alleen inbreuk mag maken op het eigendomsrecht indien dit redelijkerwijs geboden is op grond van een legitiem doel in het algemeen belang. Eisers stellen dat de Nederlandse huurwetgeving in een aantal opzichten en onderdelen niet voldoet aan dit criterium (zie hierna randnummers 3.1.17 e.v.).
- 2.1.8 Het derde criterium (*principle of a "fair balance"*) is, dat de overheid daarbij dan ook nog een redelijke afweging moet maken tussen het algemeen belang enerzijds en de te beschermen belangen van de huiseigenaren anderzijds. Eisers zijn van mening dat de Nederlandse huurwetgeving over de gehele linie in de verste verte niet voldoet aan dit criterium (zie hierna randnummers 3.1.25 e.v.).

3. Schending van het eigendomsrecht

3.1 Huurwetgeving in strijd met eigendomsrecht

- 3.1.1 Toetsing van de Nederlandse huurwetgeving aan de genoemde 3, door het EHRM geformuleerde criteria, leidt tot de volgende bevindingen.

a) principle of lawfulness (wettigheid)

- 3.1.2 De Nederlandse huurwetgeving is onwettig (*unlawful*) omdat de wetgever heeft verzuimd op een aantal essentiële onderdelen van de huurwetgeving de nodige uitvoeringsregelingen te geven die de rechter moet toepassen bij de huurprijsvaststelling. Daardoor is de huurprijsvaststelling door de rechter op die onderdelen niet gebaseerd op de wet c.q. is de wetgeving op die onderdelen onvoldoende voorzienbaar in zijn toepassing (*sufficiently foreseeable in their application*).
- 3.1.3 De sinds 1 augustus 2003 geldende huurwetgeving bevat “weeffouten” waardoor kantonrechters niet gebonden zijn aan een aantal belangrijke wetsbepalingen in de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (UHW) en het Besluit Huurprijzen Woonruimte (BHW), omdat die wetsbepalingen alleen bindend zijn voor de huurcommissies. Hoewel in de praktijk de kantonrechters nagenoeg altijd de in deze wetsbepalingen bedoelde richtlijnen volgen, zijn zij hier niet toe verplicht en geeft de wet hen de vrijheid om bij de vaststelling van de hoogte van de huurprijs een eigen autonoom beleid te voeren dat niet is gebaseerd op deze richtlijnen maar op hun eigen inzichten.
- 3.1.4 Het appèlverbod van artikel 262 lid 2 BW is een barrière om tegen een dergelijk vonnis van de kantonrechter, waarin hij afwijkt van de richtlijnen die in de UHW en het BHW aan de huurcommissies zijn gegeven, in beroep te gaan bij hogere rechterlijke instanties. Weliswaar bestaat er op grond van de jurisprudentie een mogelijkheid om dit appèlverbod te doorbreken wanneer de kantonrechter een of meer wettelijke regels ten onrechte al of niet heeft toegepast, maar dit is een moeizame en kostbare weg, terwijl het bovendien ook nog onzeker is of de hogere rechter dan van mening zal zijn dat deze situatie zich voordoet.
- 3.1.5 In het vóór 1 augustus 2003 geldende huurrecht deden de genoemde weeffouten zich niet voor. Zowel de huurcommissies (die toen huuradviescommissie werden genoemd) als de kantonrechters waren via artikel 28 lid 1 van de toenmalige Huurprijzenwet (HPW) gebonden aan dezelfde richtsnoeren voor de huurprijsbepaling, die waren neergelegd in het toenmalige Besluit Huurprijzen Woningen (BHW) en de toenmalige Uitvoeringsregeling Huurprijzen Woonruimte (URHW). Met ingang van 1 augustus 2003 is dat gehele stelsel echter wetstechnisch omgetoverd. Het was de bedoeling dat dit uitsluitend een wetstechnische verandering (= verbetering) zou zijn en dat hierdoor geen materiële wijzigingen in de huurprijsvaststelling zouden ontstaan.

Door de genoemde weffouten is dit echter wel gebeurd. De gevolgen zijn nu zichtbaar geworden.

- 3.1.6 De regulering van de huurprijzen in Nederland is sinds 1 augustus 2003 vastgelegd in twee wetten, namelijk in het Burgerlijk Wetboek (BW) in onderafdeling 7:4:5:2 bestaande uit de artikelen 7:246 – 7:265 BW, en de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (UHW). In het BW staan de hoofdlijnen van het stelsel, in de UHW staan de uitvoeringsbepalingen. Behalve die twee wetten is er ook nog een Algemene Maatregel van Bestuur: het Besluit Huurprijzen Woonruimte (BHW). Daarin staan regels over de waardering van de kwaliteit van woonruimte en de huurprijzen die de verhuurder op grond van die kwaliteit maximaal kan bedingen: de zogenaamde maximale huurprijsgrenzen. De kwaliteit wordt uitgedrukt in een aantal punten (de puntentelling) en er wordt jaarlijks per 1 juli een tabel gemaakt van de voor het volgende huurjaar (1 juli t/m 30 juni) geldende maximale huurprijsgrenzen die aansluiten bij de aantallen geconstateerde punten. Die jaarlijkse vaststelling van de maximale huurprijsgrenzen geschiedt volgens artikel 12 BHW bij een ministeriële regeling, waarbij de in het voorgaande huurjaar geldende maximale huurprijsgrenzen worden bijgesteld met een vast percentage dat gelijk is aan het inflatiepercentage van het afgelopen jaar.
- 3.1.7 Wanneer verhuurder en huurder een geschil hebben over de hoogte van de huurprijs, dan wordt dat geschil in eerste instantie beoordeeld door de huurcommissie. Deze huurcommissie is geen rechterlijke instantie maar een niet-rechterlijke adviescommissie. Haar bevoegdheden en werkwijze zijn gedetailleerd geregeld in de UHW en het BHW. De huurcommissie toetst het geschil aan het gehele samenstel van de regelingen die zijn opgenomen in de UHW en het BHW en komt tot een uitspraak.
- 3.1.8 Omtrent de rechtskracht van die uitspraak bepaalt artikel 7:262 van het Burgerlijk Wetboek het volgende:
1. Wanneer de huurcommissie op een verzoek van de huurder of verhuurder als bedoeld in de paragrafen 1 en 2 uitspraak heeft gedaan, worden zij geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken nadat aan hen afschrift van die uitspraak is verzonden, een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht.
 2. Tegen een beslissing krachtens dit artikel is geen hogere voorziening toegelaten.

3.1.9 De “weeffouten” waarop in 3.1.2 en 3.1.3 werd gedoeld, zijn de volgende:

- a) De UHW is toegespitst op de instelling, de samenstelling en het functioneren van de huurcommissies. Daarbij worden wettelijke uitvoeringsregelingen gegeven ter uitvoering van de artikelen 7:246 tot en met 265 van het BW. Een aantal van die uitvoeringsbepalingen in de UHW is aldus geformuleerd dat zij uitsluitend zijn gericht op de toepassing daarvan door de huurcommissies en niet door de (kanton)rechters. Met name is dat het geval bij:
- De vaststelling van de huurprijs bij het begin van de huurovereenkomst (artikel 11 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:249 BW).
 - De verhoging van de huurprijs op verzoek van de verhuurder (artikel 13 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:253 BW).
 - De verlaging van de huurprijs op verzoek van de huurder (artikel 14 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:254 BW).
 - De tijdelijke vermindering van de huurbetalingsverplichting vanwege de aanwezigheid van gebreken (artikel 16 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:257 BW)
 - De splitsing van all-in prijzen (artikel 17 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:258 BW).
- b) Het slot van het eerste lid van artikel 7:262 BW (zie hierboven randnummer 3.1.8) luidt als volgt:

“ [...] een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht.”

Hierin wordt aan de rechter wel opgedragen een beslissing te geven maar wordt niet aangegeven op welke wetsbepalingen hij die beslissing moet baseren. Met name wordt niet bepaald dat de rechter daarbij de zelfde wetsbepalingen moet toepassen die de huurcommissie moet toepassen uit hoofde van de UHW en het BHW, en wordt ook niet bepaald dat de rechter rechtsgelijkheid moet toepassen.

3.1.10 Het samenstel van a) en b) leidt ertoe dat het Nederlandse wettelijke stelsel van huurprijsvaststelling – met name het wettelijke stelsel met betrekking tot de vormen van huurprijsvaststelling die zijn vermeld in het bovenvermelde onderdeel 3.1.9 sub a - gedetailleerd uitgewerkte wettelijke regelingen geeft die wel moeten worden toegepast door de (niet-rechterlijke) huurcommissies, maar die niet hoeven te worden toegepast door de (rechterlijke) kantonrechters. De kantonrechters zijn alleen gebonden aan de artikelen 7:246 – 7:265 van het BW, waarin

slechts algemene bepalingen zijn neergelegd. Zij zijn echter niet gebonden aan de nadere concrete uitvoeringsregelingen voor zover die uitsluitend voor de huurcommissies zijn neergelegd in de UHW en het BHW, en zij kunnen bij de concrete huurprijsvaststellingen dus naar eigen inzicht beslissen zonder aan die wettelijke regelingen gebonden te zijn. Zij zijn daarbij ook niet gebonden aan rechtsgelijkheid.

- 3.1.11 Een en ander is in een vonnis van de kantonrechter te Amsterdam van 14 mei 2009 WR 2010, 60 als volgt verwoord:

“Volgens de systematiek van de art. 7:241 jo. 7:257 lid 2 BW, in samenhang met de art. 16 en 12 UHW wordt een vermindering van de huurprijs door de huurcommissie gerelateerd aan de maximale huurprijsgrens. Aan die systematiek is de kantonrechter niet gebonden, al kan het beginsel van de rechtsgelijkheid ertoe leiden dat dat wel gebeurt. In casu staat echter vast dat Eigen Haard om beleidsmatige redenen niet verhuurt tegen de maximale huurprijsgrens, nog daargelaten dat zich in het complex ook ‘historische huurprijzen’ voordoen, die veel lager liggen dan de maximale huurprijsgrens. Het effect van een aan de maximale huurprijsgrens gerelateerde vermindering is dus ongewis en kan ertoe leiden dat feitelijk geen verlaging van de huurprijs resulteert, hetgeen reden vormt om een vermindering toe te passen op de feitelijk geldende huur. Op grond van het bovenstaande wordt de vermindering bepaald op 10% van de geldende huur van € 445,51 per maand.”

In dit vonnis heeft de kantonrechter dus de huurprijs naar eigen inzicht verlaagd, terwijl dat volgens de systematiek van de artikelen 7:241 jo. 7:257 lid 2 BW, in samenhang met de artikelen 16 en 12 UHW niet mogelijk zou zijn geweest. De kantonrechter heeft zich hiertoe bevoegd geacht omdat hij, in tegenstelling tot de huurcommissie, niet gebonden is aan die systematiek.

- 3.1.12 Dit stelsel, waarbij de wetgever op de hierboven onder 3.1.9. genoemde onderdelen aan de (kanton)rechters niet de nodige wettelijke uitvoeringsregelingen heeft gegeven voor de concrete toepassing van de huurprijsvaststelling, zodat deze (kanton)rechters niet gebonden zijn aan de voor de huurcommissies geldende systematiek en naar eigen inzicht en zelfs met negatie van de rechtsgelijkheid recht spreken, is te karakteriseren als een weeffout, waardoor dit stelsel onwettig (*unlawful*) is. Daardoor is op een aantal essentiële onderdelen (zie hierboven ad 3.1.9.) bij huurgeschillen de rechterlijke huurprijsvaststelling niet bij de wet geregeld en (mede daardoor) bovendien ook onvoldoende voorzienbaar in zijn toepassing (*forseeable in their application*), hetgeen in strijd is met het criterium van de

wettigheid (*lawfulness*) zoals dat geldt bij de toepassing van artikel 1 EP EVRM. Verwezen wordt naar overweging 163 van het arrest Hutten – Czapska van 19 juni 2006. Deze overweging luidt als volgt (onderstreping aangebracht):

“163. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing “laws”. Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Broniowski, cited above, § 147, with further references).”

- 3.1.13 Eisers zijn van mening dat door de hierboven omschreven “weeffout”, gecombineerd met het appelverbod van artikel 7:262, lid 2 BW niet alleen sprake is van schending van artikel 1 EP EVRM wegens onwettigheid (*unlawfulness*) maar ook van schending van artikel 6 van het EVRM, waarin het recht op een eerlijk proces is gewaarborgd. In dit verband verwijzen eisers naar hetgeen hieronder in randnummer 7.1 e.v. naar voren zal worden gebracht. Hierop vooruitlopend willen eisers alvast het volgende opmerken.
- 3.1.14 Het EHRM heeft op zeer ruime schaal nadere uitwerking gegeven aan artikel 6 EVRM en daarbij strenge eisen gesteld aan de samenstelling en de bevoegdheden van het “gerecht”, waarbij ook aan de mogelijkheid om tegen diens uitspraken in beroep te gaan. Weliswaar betroffen die uitspraken van het EHRM voor het merendeel strafrechtelijke vervolgingen, maar de vraag rijst of ook ten aanzien van civiele procedures, zoals huurgeschillen, de hierboven geschetste beperkte rechtsgang aan de door het EVRM gestelde, minimale vereisten voldoet vanuit het oogpunt van rechtsbescherming voor de burger (in casu de huurder en verhuurder). Dat geldt des te sterker nu het gaat om het centrale onderdeel van de huurovereenkomst, namelijk de vaststelling van de huurprijs, zowel wat betreft de aanvangshuur als de later daarop toe te passen verhogingen en verlagingen gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst, en die looptijd door de geldende huurbescherming door de verhuurder ook niet beperkt kan worden. Op grond van de desbetreffende wetgeving wordt de verhuurder aldus met handen en voeten en voor een onbeperkte duur gebonden aan een sterk beperkte huurprijs door de uitspraak van de kantonrechter, alléén (= één persoon) rechtsprekend én in enige instantie (zonder hoger beroep) rechtsprekend.

3.1.15 Eisers zijn dan ook van mening dat dit geheel niet alleen onwettig (*unlawful*) is voor wat betreft de toepassing van artikel 1 EP EVRM, maar dat dit door de beperkte rechterlijke toetsing ook in strijd is met artikel 6 van het EVRM.

3.1.16 Eisers verwijzen ook naar de bijgevoegde nota van Mr. H. Hielkema, getiteld “Huurprijsregulering in Nederland unlawful” (**productie 16**), waarvan de inhoud dient te worden beschouwd als alhier ingelast en herhaald.

b) principle of legitimate aim in the general interest

3.1.17 Eisers stellen zich op het standpunt dat het gehele in Nederland geldende conglomeraat van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsregelingen, fundamenteel in strijd is met artikel 1 EP EVRM en dat er voor deze inbreuk op het eigendomsrecht geen sprake is van een legitiem doel in het algemeen belang (*legitimate aim in the general interest*).

3.1.18 In Nederland is vanaf omstreeks 1965 de zogenaamde wederopbouw voltooid en is er weer sprake van normale economische en sociale omstandigheden. Desalniettemin is het sinds 9 mei 1940 bestaande samenstel van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving tot op heden gehandhaafd gebleven. Als reden hiervoor is steeds de alsmaar voortdurende woningnood aangevoerd. Maar in feite werd het huurbeleid na de oorlog stelselmatig geperverteerd. Van een noodmaatregel werd het langzamerhand uitsluitend nog een werktuig voor de sociale en economische politiek van de regering. Daarbij werden de huren doelbewust structureel laag gehouden uit sociale overwegingen (“betaalbaar” houden van de huren) en uit economische overwegingen (laag houden van de lonen om inflatie te voorkómen en de export te bevorderen). Daar werden de belangen van de eigenaren/verhuurders doelbewust blijvend ondergeschikt aan gemaakt zonder dat zij daar op enigerlei wijze schadeloos voor werden gesteld. Men kan daardoor stellen dat er al sinds de wederopbouw (1965) geen sprake meer is van een legitiem doel in het algemeen belang (*legitimate aim in the general interest*). Eisers leggen een beschrijving over van de geschiedenis van het huur(prijs)beschermingsstelsel in Nederland sinds de Tweede Wereldoorlog (**productie 17**) en verwijzen naar hetgeen zij hiervoor hebben opgemerkt over de geschiedenis van het Nederlandse woningmarktbeleid in 1.5.

3.1.19 De in voorgaande alinea vermelde ‘pervertering’ van het Nederlandse huurbeleid blijkt onder andere uit de memorie van toelichting bij het op

14 juni 2006 door de toenmalige minister Dekker ingediende wetsontwerp modernisering huurbeleid 2007 (Tweede Kamerstuk 30503, nr. 3, in het bijzonder uit de in randnummer 1.5.7 geciteerde passage) en uit de in randnummer 1.4.15 geciteerde woorden van de toenmalige minister Vogelaar tijdens de begrotingsbehandeling in de Tweede Kamer (Hand. T.K. 2007/2008 blz. 29-2273 l.k.) (zie **productie 6**).

- 3.1.20 Uit de betreffende passages blijkt dat, zelfs indien zou moeten worden aangenomen dat er door de steeds aanhoudende woningnood nog steeds een legitiem doel in het algemeen belang (*legitimate aim in the general interest*) is blijven bestaan voor het handhaven van het conglomeraat van huurprijnsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving, dat doel toch in ieder geval niet meer bestaat voor de woningen, die zouden worden geliberaliseerd volgens het bovengenoemde wetsontwerp.
- 3.1.21 Zoals hiervoor in het kader van de geschiedenis van het Nederlandse huurwoningenbeleid is aangegeven, is het wetsvoorstel Dekker ingetrokken. Het huidige kabinet heeft de door minister Vogelaar op 28 november 2007 tijdens de begrotingsbehandeling aangegeven beleidslijn voortgezet en heeft dus eveneens als doelstelling “betaalbaarheid van de huren”.
- 3.1.22 Een nog recentere blijk van dit beleid wordt gevormd door het wetsontwerp “Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)” (zie randnummer 1.4.18).
- 3.1.23 Eisers menen met het bovenstaande voldoende te hebben aangetoond dat het huurbeleid van de overheid in feite niet is gebaseerd op het voorkomen van huurprijsofdrijving door de woningnood maar is geperverteerd tot een onderdeel van haar sociaal en economisch beleid. Over het sociale beleid in verband met de woningbouw heeft de Nederlandse regering in de afgelopen jaren strijd moeten leveren met de Europese Commissie in verband met de vraag tot welke grens de woningbouw door coöperaties mocht worden gesubsidieerd. Dit heeft geleid tot een Beschikking van de Europese Commissie d.d. 18 december 2009 waarin is bepaald dat coöperaties alleen sociale huurwoningen mogen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614 en met een huur tot € 647,53. Dit is dus de door de Europese Commissie vastgestelde “sociale grens”. De Nederlandse regering heeft die beschikking geaccepteerd. Hoewel uiteraard deze vaststelling van een sociale grens met betrekking tot het huurbeleid van de woningbouwcorporaties slechts zijdelings gerelateerd kan worden aan het huurbeleid met betrekking tot particuliere verhuurders, kan hier wel

de gevolgtrekking aan worden ontleend dat ook voor dat laatstgenoemde huurbeleid een dergelijke sociale grens behoort te gelden op (omstreeks) dat zelfde niveau. Met andere woorden: een huurbeleid kan slechts tot (omstreeks) die grens sociaal gemotiveerd worden. Het in Nederland geldende huurbeleid jegens de particuliere verhuurders (de voor hen geldende huurwetgeving) houdt echter voor wat betreft de toepassing van het woningwaarderingstelsel (puntenstelsel) en ook wat betreft de huurbescherming in het geheel geen rekening (en stelt a fortiori geen enkele grens) met betrekking tot het inkomen van de huurder en/of de hoogte van de huurprijs en gaat voor wat betreft het genoemde wetsontwerp “Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)” (dossier 33 129) en wat betreft de huisvestingsregelingen, met name die van de gemeente Amsterdam, tot een aanzienlijk (= € 10.000) hogere sociale grens, namelijk € 43.000,=. Eisers verwijzen naar randnummers 1.6.19.

Eisers verwijzen in dit verband ook op het hierboven onder randnummer 1.7.12 reeds vermelde zeer recente onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek, getiteld “Bewoonde huurwoningen naar eigendom en inkomen bewoners per gemeente 1 januari 2011”, waaruit blijkt dat op 1 januari 2011 51% van de woningen in het bezit van overige verhuurders werd bewoond door bewoners met een verzamelinkomen van meer dan € 33.000 en dat 39% van de woningen in het bezit van overige verhuurders werd bewoond door huurders met een verzamelinkomen van meer dan € 43.000. Hieruit blijkt dus dat het gewraakte stelsel van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsregelingen ook in de praktijk disfunctioneert en niet beantwoordt aan het door de overheid aangevoerde gerechtvaardigde doel in het algemeen belang (*legitimate aim in the general interest*), zijnde het betaalbaar houden van de huren voor de sociaal zwakkeren. Uit het CBS rapport blijkt dat meer dan de helft van de woningen, die verhuurd worden door “overige verhuurders” (dat wil zeggen de categorie waartoe de verhuurders, die zich aangemeld hebben als deelnemers aan deze class action, behoren) wordt verhuurd aan huurders met een verzamelinkomen dat hoger ligt dan de door de Europese Commissie gestelde sociale grens.

- 3.1.24 Aangezien de Nederlandse huurwetgeving niet kan worden gemotiveerd met bestaande woningnood (er heerst in Nederland geen woningnood; en zeker niet in de sector die geliberaliseerd zou worden bij het wetsontwerp Dekker) en, voorzover het betreft huurders met een inkomen boven € 33.614, ook niet met sociaal beleid, heeft die wetgeving geen legitiem doel in het algemeen belang (*legitimate aim in the general interest*) en voldoet de Nederlandse huurwetgeving niet aan het tweede criterium.

c) *principle of “fair balance”*

- 3.1.25 Wanneer voldaan is aan de bovengenoemde criteria van de wettigheid (*lawfulness*) en het legitiem doel in het algemeen belang (*legitimate aim in the general interest*), moet de inbreuk op het eigendomsrecht volgens de vaste jurisprudentie van het EHRM bovendien ook nog voldoen aan het criterium van de redelijke afweging (*fair balance*) van de belangen tussen enerzijds het algemeen belang (*the general interest*) en anderzijds de individuele belangen van de huiseigenaren. Voor wat betreft de situatie in Polen heeft het EHRM (grote kamer) hieromtrent het volgende overwogen in het arrest van 19 juni 2006:

“225. It is true that, as stated in the Chamber judgment, the Polish State, which inherited from the communist regime the acute shortage of flats available for lease at an affordable level of rent, had to balance the exceptionally difficult and socially sensitive issues involved in reconciling the conflicting interests of landlords and tenants. It had, on the one hand, to secure the protection of the property rights of the former and, on the other, to respect the social rights of the latter, often vulnerable individuals (see paragraphs 12-19 and 176 above). Nevertheless, the legitimate interests of the community in such situations call for a fair distribution of the social and financial burden involved in the transformation and reform of the country’s housing supply. This burden cannot, as in the present case, be placed on one particular social group, however important the interests of the other group or the community as a whole. In the light of the foregoing, and having regard to the effects of the operation of the rent-control legislation during the whole period under consideration on the rights of the applicant and other persons in a similar situation, the Court considers that the Polish State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the right of property.”

- 3.1.26 Eisers stellen zich op het standpunt dat deze overwegingen evenzeer rechtstreeks toepasselijk zijn op de Nederlandse situatie. In Nederland wordt namelijk de sociale en financiële last (*social and financial burden*) voor de betaalbaarheid van het wonen voor de individuele huurders (zie de onderstreepte passage uit de memorie van toelichting bij het wetsontwerp Dekker in randnummer 1.5.7) slechts voor een gedeelte door de overheid zelf gedragen via de door haar gefinancierde woningcorporaties (zie ook hierboven in randnummers 1.7.6 e.v.), terwijl daarnaast die last voor een groot gedeelte door de overheid wordt afgewenteld op de huiseigenaren. Deze worden namelijk als

specifieke maatschappelijke groepering (*particular social group*) door de overheid gedwongen om genoeg te nemen met een huuropbrengst die veel lager is dan de markthuur, hetgeen is ingebed in een fijnmazig en zeer onereus wettelijk systeem dat bestaat uit een conglomeraat van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving.

- 3.1.27 Eisers zijn van mening dat het hiervoor in randnummer 1.6 en verder geschetste conglomeraat van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving in Nederland nog ingrijpender is dan het stelsel dat in Polen gold. In dit verband wordt verwezen naar de nota getiteld “Vergelijking en beoordeling van de gereguleerde huurstelsels in Oostenrijk, Polen en Nederland” (**productie 18**). Deze productie dient als hier ingelast en herhaald te worden beschouwd. Het Poolse stelsel gold alleen voor bestaande huurovereenkomsten die hun oorsprong vonden in destijds door het communistische regime afgegeven administratieve beschikkingen. Het gold niet voor nieuwe huurovereenkomsten, waarvoor de huurprijzen waren vrijgegeven. Ook kende Polen geen huisvestingsmaatregelen zoals in Nederland. Op de hoogte van de toegestane huurprijzen, en met name op de kwestie van de structureel verliesgevende exploitatie van verhuurde woningen, wordt hieronder nader ingegaan in randnummers 3.2 en verder. Op de huisvestingsmaatregelen wordt nader ingegaan in randnummer 3.1.39.
- 3.1.28 Op bovenstaande gronden zijn eisers van mening dat ook in Nederland de schending van het eigendomsrecht van artikel 1 EP EVRM, die veroorzaakt wordt door het samenstel van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving, is terug te voeren op het disfunctioneren van de nationale wetgeving (*malfunctioning of domestic legislation*). Een en ander leidt ertoe dat de Staat der Nederlanden door de voortdurende handhaving van dat conglomeraat, zonder daarvoor aan de huiseigenaren een redelijke schadeloosstelling te verlenen, geen redelijke afweging (*fair balance*) heeft gemaakt van enerzijds het algemeen belang en anderzijds het individuele belang van de betrokken huiseigenaren, waardoor de Staat der Nederlanden de huiseigenaren een onevenredige en buitensporige last laat dragen (*to bear a disproportionate and excessive burden*). Voor een meer uitgebreide uiteenzetting van dit standpunt verwijzen eisers naar de nota getiteld “disfunctioneren van de nationale wetgeving (*malfunctioning of domestic legislation*)” (**productie 19**).
- 3.1.29 Alvorens in te gaan op de inbreuken op het eigendomsrecht die in Nederland in concreto optreden door het conglomeraat van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsmaatregelen, willen eisers een tweetal misverstanden bestrijden die zijn opgeroepen door rechtsoverweging 224 van het arrest van 19 juni 2006 (grote kamer) waarin het EHRM het volgende overwoog:

“In this regard the Court would once again refer to its case-law confirming that in many cases involving limitations on the rights of landlords – which were and are common in countries facing housing shortages – the limitations applied have been found to be justified and proportionate to the aims pursued by the State in the general interest (see Spadea and Scalabrino, cited above, § 18, and Mellacher and Others, cited above, §§ 27 and 55). However, in none of those cases had the authorities restricted the applicants’ rights to such a considerable extent as in the present case.

In the first place, the applicant had never entered into any freely negotiated lease agreement with her tenants; rather, her house had been let to them by the State. Secondly, the circumstances of the instant case are different from those in Spadea and Scalabrino. In the latter case, although the State had temporarily suspended evictions from privately owned flats, landlords retained their right to terminate leases by means of a simple notice to quit, without any further restrictions. In contrast, in the instant case Polish legislation attached a number of conditions to the termination of leases, thus seriously limiting the landlords’ rights in that respect. Finally, in the case of Mellacher and Others, while the domestic legislation restricted the rent chargeable, the levels of rent were never set, as in the present case, below the costs of maintenance of the property and landlords were able to increase the rent in order to cover the necessary maintenance expenses. That provision had at least made it possible for Austrian landlords to keep their property in a proper condition, whereas the Polish scheme did not, and does not, provide for any procedure for maintenance contributions or State subsidies, thereby causing the inevitable deterioration of the property for lack of adequate investment and modernisation (see paragraphs 82, 104 and 138 above.”

3.1.30 Het EHRM noemt hier drie elementen waarmee de huurwetgeving in Polen meer inbreuk maakte op het eigendomsrecht dan de wetgevingen in Italië en Oostenrijk.

Deze drie elementen waren:

1. In Polen hadden de eigenaren nooit een vrijwillige huurovereenkomst(en) aangegaan met hun huurders. De woningen waren door de Staat verhuurd aan de huurders.
2. In Polen hadden de eigenaren niet het recht om zonder beperkingen de huurovereenkomst te beëindigen door middel van een eenvoudige aankondiging om te vertrekken.

3. In Polen dekten de huuropbrengsten niet eens de onderhoudskosten en waren de huiseigenaren niet in staat om de huren te verhogen teneinde de noodzakelijke onderhoudsuitgaven te dekken.

3.1.31 Hieruit hebben sommige rechters en schrijvers a contrario de opvatting gedestilleerd dat de Nederlandse wetgeving niet in strijd zou zijn met artikel 1 EP EVRM omdat naar hun mening:

- Ad 1 : In Nederland de huiseigenaren vrijwillige huurovereenkomsten aangaan met hun huurders.
- Ad 3 : In Nederland slechts in zeer uitzonderlijke situaties de huuropbrengsten niet voldoende zijn om de onderhoudskosten te dekken (structureel verliesgevende exploitatie).

In Nederland zou de totale inbreuk op het eigendomsrecht daardoor veel minder zijn dan in Polen.

(N.B. Het element ad 2 laten deze schrijvers en rechters daarbij buiten beschouwing. Blijkbaar vinden zij de in Nederland bestaande verregaande huurbescherming niet voldoende relevant).

3.1.32 Tegenover deze opvatting van sommige schrijvers en rechters willen eisers hier het volgende inbrengen.

Ad 1: In Nederland gaan huiseigenaren vrijwillige huurovereenkomsten aan met hun huurders ?

3.1.33 Met betrekking tot de door sommige schrijvers en rechters geponeerde stelling dat in Nederland (in tegenstelling tot Polen) de huiseigenaren vrijwillig huurovereenkomsten aangaan met hun huurders en dat daardoor de huiseigenaren in Nederland (in tegenstelling tot Polen) geen beroep zouden kunnen doen op schending van artikel 1 EP EVRM, merken eisers het volgende op.

3.1.34 Wanneer de woning niet onder de gemeentelijke huisvestingsregeling valt maar wel in de gereguleerde sector valt, is de verhuurder wel vrij in de keuze van zijn huurder maar is hij onderworpen aan alle beperkingen die zijn opgenomen in artt.7.5.232 t/m 282 BW. Deze huurwetgeving, die op vrijwel alle belangrijke onderdelen van dwingend recht is, beperkt de verhuurder zodanig in zijn rechten en geeft de huurder zodanige mogelijkheden om zich aan de nakoming van een afgesloten huurovereenkomst te onttrekken (“gelegaliseerde contractbreuk”), zowel wat betreft de overeengekomen huurprijs als wat betreft de overeengekomen mogelijkheid om de overeenkomst te beëindigen (opzegging(stermijn)), dat die vrijwilligheid in de praktijk een loos gegeven is.

3.1.35 Voorafgaande aan en ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst heeft de verhuurder wel de mogelijkheid om op basis van door hem gemaakte exploitatieberekeningen aan de (potentiële) huurder een voorstel te doen voor een huurovereenkomst die aan de verhuurder een redelijk rendement inclusief een redelijke winst (*decent profit*) biedt. Daarmee houdt dan echter voor de verhuurder de “vrijwilligheid” ook meteen op. Indien deze potentiële huurder dit voorstel aanvaardt, en de huurovereenkomst tot stand komt, heeft de verhuurder namelijk niet de zekerheid dat die huurder die overeenkomst ook na zal komen en heeft de verhuurder geen mogelijkheid die nakoming af te dwingen. Door het aangaan van de huurovereenkomst onderwerpt de verhuurder zich namelijk aan een samenstel van dwingendrechtelijke wet- en regelgeving op het gebied van huurprijnsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsbepalingen op basis van de plaatselijke regelgeving. Dat samenstel van deze wet- en regelgeving in Nederland leidt ertoe dat, niettegenstaande de door beide partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst vrijwillig gemaakte afspraken, huurovereenkomsten in verregaand opzicht kunnen worden gewijzigd en ingekleurd ten nadele van de eigenaar, zonder dat de eigenaar daar dan nog wat aan kan doen en met name zonder dat de eigenaar de aangegane overeenkomst dan kan beëindigen.

Niettegenstaande dat ook aan de kant van de huurder sprake is van vrijwilligheid bij het aangaan van een huurovereenkomst en van overeenstemming over de huurprijs, en niettegenstaande dat het adagium “pacta sunt servanda” in principe ook voor de huurder behoort te gelden, heeft de huurder op grond van artikel 7:249 BW de mogelijkheid om binnen 6 maanden na het aangaan van de huurovereenkomst de huurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie.

3.1.36 In dat geval wordt de huurprijs door de Huurcommissie en eventueel de kantonrechter getoetst en vastgesteld op basis van het puntenstelsel, en is de eigenaar/verhuurder niet alleen aan die vastgestelde huurprijs gebonden maar ook aan de op die huurprijs van toepassing zijnde regels aangaande (maximale) huurprijsverhoging. De mogelijkheden voor de eigenaar om in een dergelijk geval, zelfs in het geval dat sprake is van exploitatieverlies, de huurovereenkomst te beëindigen, zijn nagenoeg nihil, met als gevolg dat de effecten van de door de Huurcommissie gedane uitspraak en eventueel het door de kantonrechter gewezen (bevestigende) vonnis zich tot in lengte van jaren kunnen doen gevoelen.

3.1.37 De huurder heeft namelijk niet alleen het recht om, in afwijking van de huurovereenkomst, de huurprijs door de Huurcommissie te laten vaststellen maar hij heeft ook het recht de overeengekomen bepalingen omtrent de beëindiging van de huur naast zich neer te leggen door zich

te beroepen op huurbescherming. Huurovereenkomsten bevatten normaliter bepalingen omtrent beëindiging (doorgaans opzegging met een termijn van 3 of 6 maanden) maar ook aan deze bepalingen is de huurder niet gebonden, omdat hij zich kan beroepen op huurbescherming op basis van artikel 7:274, lid 1, sub d BW.

- 3.1.38 Indien een verhuurder aldus opgezadeld wordt met een huurovereenkomst die een geheel andere inkleuring heeft gekregen dan die hem bij het vrijwillig aangaan van de huurovereenkomst voor ogen heeft gestaan, en waar hij - bijvoorbeeld op grond van verlieslijdende exploitatie - niet mee akkoord is, heeft hij geen alternatief. Voor de eigenaar rest dan veelal nog slechts één optie: verkoop van de woning. In de gegeven economische omstandigheden en bij de huidige crisis op de huizenmarkt is deze optie niet of nauwelijks reëel en is er sprake van een ingrijpende inbreuk op het eigendomsrecht van artikel 1 EP EVRM indien overheidsmaatregelen hem geen andere keus laten.
- 3.1.39 Door de huisvestingswetgeving is van vrijwilligheid helemaal geen sprake indien de woning onder de werking van de gemeentelijke huisvestingsverordening valt. Dat is het geval bij honderdduizenden woningen in de grote en middelgrote steden. Alleen in Amsterdam zijn dat er al 60.000. De woning mag dan alleen verhuurd worden aan personen die voldoen aan de vereisten die in de verordening zijn gesteld. Bovendien moet de huiseigenaar dan soms ook nog de woning aanpassen bij de grootte van het huishouden van de huurder. Wanneer de verhuurder de woning leeg laat staan of verhuurt aan een persoon zonder gemeentelijke woonvergunning, dan kan de gemeente aan de verhuurder een dwangsom en/of boete opleggen. Ook kan de gemeente de woning vorderen. Verwezen wordt naar randnummers 1.6.14 e.v.. Niet alleen is de verhuurder niet vrij in de keuze van de persoon van de huurder maar is hij ook onderworpen aan allerlei voorschriften en beperkingen omtrent de indeling, splitsing etc van de woning en tenslotte gelden ook nog alle beperkingen die zijn opgenomen in artt. 7.5.232 t/m 282 BW

Bijvoorbeeld:

Tweekamerwoning te Amsterdam. Ingevolge de Huisvestingsvergunning dienen woningen te passen bij de grootte van het huishouden. Voor woningen van 60m² tot en met 79m² moet het huishouden uit minstens 3 personen bestaan, voor grotere woningen uit minstens vijf.

De verhuurder van genoemde tweekamerwoning ziet zich als gevolg van deze gemeentelijke verordening gesteld voor het probleem dat hij de tweekamerwoning geschikt moet maken voor bewoning door minstens 3 personen. Een kopie van de

betreffende informatiefolder van de Gemeente Amsterdam is
bijgevoegd als **productie 20**.

- 3.1.40 Het is dan ook een loze stelling dat in Nederland (in tegenstelling tot Polen) de huiseigenaren in de gereguleerde sector vrijwillige huurovereenkomsten aangaan met hun huurders. Indien de woning valt onder de gemeentelijke huisvestingsverordening is de verhuurder zelfs niet vrij in de keuze van de persoon van de huurder. In de gehele gereguleerde sector is de verhuurder met handen en voeten gebonden aan huurprijsbeheersing en huurbescherming terwijl de huurder het recht heeft om “gelegaliseerde contractbreuk” te plegen door zich te beroepen op die huurprijsbeheersing en huurbescherming.
- 3.1.41 Ook feit “dat de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst weet wat hem te wachten staat en dus weet welke risico’s hij loopt” maakt de huurovereenkomst niet “vrijwillig”. Doordat de wetsbepalingen van dwingend recht zijn, heeft de verhuurder geen mogelijkheid om die risico’s (en de nadelen die ontstaan wanneer die risico’s zich voordoen) te ontgaan.

Ad 3 :Structureel verliesgevende exploitatie komt in Nederland slechts in zeer uitzonderlijke situaties voor?

- 3.1.42 Met betrekking tot de door sommige schrijvers en rechters geponeerde stelling dat de situatie waarin de huuropbrengsten niet voldoende zijn om de onderhoudskosten te dekken (structureel verliesgevende exploitatie), zich in Nederland (in tegenstelling tot Polen) slechts zeer zelden voordoet en dat daardoor de huiseigenaren in Nederland (in tegenstelling tot Polen) geen beroep zouden kunnen doen op schending van artikel 1 EP EVRM, merken eisers het volgende op:
- 3.1.43 De stelling dat zich in Nederland zelden gevallen voordoen waarbij sprake is van structureel verliesgevende exploitatie, is feitelijk onjuist. Die gevallen komen ook in Nederland wel degelijk veelvuldig voor, hoewel minder dan in Polen. Deze gevallen doen zich vooral voor bij particuliere huiseigenaren die sinds 2001 onderworpen zijn aan de zogenaamde rendementsheffing in box 3 van de inkomstenbelasting. Eisers verwijzen naar randnummer 1.7.28 en in het bijzonder ook naar de aldaar genoemde nota “Het effect van de rendementsheffing bij particuliere verhuurders” (**productie 10**).
- 3.1.44 De stelling dat huiseigenaren die niet kunnen aantonen dat hun exploitatie structureel verliesgevend is, geen beroep zouden kunnen doen op schending van artikel 1 EP EVRM, berust bovendien ook op een onjuiste lezing van de Poolse arresten. De hierboven geciteerde rechtsoverweging 224 van het arrest van 19 juni 2006 wordt hiermee uit

zijn verband gerukt en bovendien ten onrechte a contrario geïnterpreteerd. Uit rechtsoverweging 239 (waarnaar verwezen wordt in het vierde onderdeel van het dictum) en uit een overvloed van verdere vindplaatsen in dat zelfde arrest en in verdere jurisprudentie van het EHRM blijkt, dat het EHRM het criterium niet heeft gelegd bij de (structurele) verliesgevendheid van de exploitatie maar bij het “redelijk rendement” inclusief “redelijke winst” (*decent profit*). Eisers verwijzen naar randnummers 3.2.1. t/m 3.2.21 en met name ook naar de nota “Recht om winst te behalen uit hun eigendom (*entitlement to derive profit from their property*)” (**productie 21**).

3.2 De huurprijsbeheersing in samenhang met de huurbescherming

a) Huurprijsbeheersing

- 3.2.1 In de Poolse arresten heeft het EHRM vooral aandacht besteed aan de huurprijsbeheersing. Daarbij heeft het EHRM met name in het arrest van 19 juni 2006 (grote kamer) beslist dat de huiseigenaren niet slechts recht hebben op een huuropbrengst die voldoende is om de kosten te dekken maar dat zij ook het recht hebben om winst te behalen uit hun eigendom (*entitlement to derive profit from their property*), hetgeen impliceert een huuropbrengst die drie elementen omvat:
- kosten van onderhoud en vaste lasten (*costs of maintenance*).
 - rendement van geïnvesteerd vermogen (*return on investment*).
 - een redelijke winst (*decent profit*).
- 3.2.2 Het EHRM heeft dit overgenomen uit het arrest van het Poolse Constitutionele Hof van 19 april 2005 en uit de aanbevelingen van dat Poolse Constitutionele Hof van 29 juni 2005. In paragraaf 239 van het Poolse arrest van 19 juni 2006 heeft het EHRM hier nog een nadere uitwerking aan gegeven, waarna het EHRM aan het slot van het arrest in het vierde onderdeel van het dictum daarnaar heeft verwezen en de Poolse Staat heeft opgedragen haar wetgeving dienovereenkomstig te wijzigen. De Poolse Staat heeft haar huurwetgeving vervolgens grotendeels geliberaliseerd en de gedupeerde huiseigenaren schadeloos gesteld. Tenslotte heeft het EHRM in het arrest van 28 april 2008 zelf nauwgezet gecontroleerd of de Poolse Staat die opdracht ten volle had uitgevoerd c.q. zich had verplicht die opdracht binnenkort uit te voeren. Het EHRM heeft deze beginselen ook neergelegd in een achttal andere arresten betreffende Malta en Kroatië, zodat sprake is van vaste jurisprudentie van het EHRM. Eisers verwijzen naar randnummer 2.1.3.
- 3.2.3 Het EHRM heeft vastgesteld dat het recht om winst te behalen uit zijn eigendom een onafscheidelijk onderdeel is van het eigendomsrecht.

- 3.2.4 De eerste aanzet daarvoor is gegeven in een uitspraak van het Poolse Constitutionele Hof van 12 Januari 2000. Het Poolse Constitutionele Hof besliste in die uitspraak als volgt:

“It is the Constitutional Court’s opinion that, in consequence, the right to derive profit from property, which is an important element of the right of property, has been destroyed and, at the same time, the second element, the right to dispose of one’s property, has been stripped of its substance. In consequence, the right of property has become illusory and unable to fulfill its purpose in the legal order based on the principles listed in Article 20 of the Constitution.”

- 3.2.5 In zijn arrest van 22 februari 2005 inzake Hutten-Czapska versus Polen neemt het EHRM (vierde kamer) deze tekst letterlijk over in randnummer 176:

“Against that background and having regard to the consequences that the various restrictive provisions had on the applicant, the Court finds that the combination of restrictions under the 1994 Act impaired the very essence of her right of property. In that regard the Court would point out that the Constitutional Court, in its judgment of 12 January 2000, came to the same conclusion, holding that under the 1994 Act the individual landlords had been “deprived even of the slightest substance of their property rights” and that, “in consequence the[ir] right to derive profit from property, ... an important element of the right of property ha[d] been destroyed and ... the[ir] right to dispose of one’s property ha[d] been stripped of its substance” (see paragraph 86 above).”

- 3.2.6 In het kader van aanbevelingen voor een verbeterde wetgeving (d.d. 29 juni 2005) gaf het Poolse Constitutionele Hof een fundamentele uiteenzetting over de factoren, die van invloed zijn op het niveau van de “basic rent”. “Decent profit” vormt een onmisbaar element voor de bescherming van eigendomsrechten:

“3. Factors influencing the level of so-called ‘basic rent’ [czynszpoczątkowy] The question of determining rent and charges for the use of the dwelling cannot be seen only from the perspective of the criteria and rules for their increase. First of all, it is necessary to set a statutory starting point – in other words, elements of rent that would adequately take into account the rights of landlords. At the same time, not losing sight of the necessarily complementary relationship between a landlord and a tenant, one should have regard to the fact that the essential

duty of the tenant is to pay an economically justified level of rent, i.e. not too high but related to the justified economic interest of the landlord. The point of departure for determining such ... rent should be an indication that its elements cannot be [fixed without relation to] running repairs and maintenance, an adequately determined depreciation and a decent profit. ... The need to include the costs of repairs and maintenance does not require any further explanation – it is obvious. Likewise, a decent profit derived from the exercise of the right of property is an indispensable element of the genuine protection of property rights. Without profit, there are no investments or even modernisation works, which are dictated by technological progress and which are also beneficial for the interests of tenants. The future detailed legal solutions should, however, pay due regard to the fact that the aims pursued by the public authorities (the State Treasury, other State authorities and municipalities) are different from those pursued by private individuals and bodies (such as housing cooperatives) and that the expectations of [those two groups] in respect of a decent rent should be established at different levels. ... It is also necessary to include among the elements of rent a return on landlords' investments in the construction or modernisation of the building in due time, it being understood as a basis for an adequately established depreciation level. ...”

- 3.2.7 Het EHRM (grote kamer) nam in randnummer 202 van zijn uitspraak van 19 juni 2006 de hierboven in randnummer 3.2.5 geciteerde passage uit de uitspraak van de vierde kamer d.d. 22 februari 2005 over, en voegde daar de volgende overweging aan toe in randnummer 203:

“203. The Grand Chamber agrees with the Chamber, fully endorsing its conclusions, in particular the finding that the combination of the restrictions imposed by the 1994 Act impaired the very essence of the applicant's right of property.”

- 3.2.8 Het EHRM (grote kamer) ging vervolgens nog verder door voor te schrijven dat door de Poolse staat algemene maatregelen (*general measures*) moesten worden genomen om een einde te maken aan de aldus geconstateerde stelselmatige schending van het eigendomsrecht. De grote kamer van het EHRM verwees daarbij expliciet naar voornoemde aanbevelingen van het Poolse Constitutionele Hof van 29 juni 2005. Het EHRM overwoog in randnummer 239 als volgt:

“239. As regards the general measures to be applied by the Polish State in order to put an end to the systemic violation of the right of property identified in the present case, and having

regard to its social and economic dimension, including the State's duties in relation to the social rights of other persons (see paragraphs 139, 157 and 225 above), the Court considers that the respondent State must above all, through appropriate legal and/or other measures, secure in its domestic legal order a mechanism maintaining a fair balance between the interests of landlords, including their entitlement to derive profit from their property, and the general interest of the community including the availability of sufficient accommodation for the less well-off – in accordance with the principles of the protection of property rights under the Convention. It is not for the Court to specify what would be the most appropriate way of setting up such remedial procedures or how landlords' interest in deriving profit should be balanced against the other interests at stake; thus, under Article 46 the State remains free to choose the means by which it will discharge its obligations arising from the execution of the Court's judgments (see Broniowski, cited above, §§ 186 and 192). The Court would, however, observe in passing that the many options open to the State certainly include the measures indicated by the Constitutional Court in its June 2005 Recommendations, setting out the features of a mechanism balancing the rights of landlords and tenants and criteria for what might be considered a "basic rent", "economically justified rent" or "decent profit" (see paragraph 136-141 above)."

- 3.2.9 Een en ander werd ook nog vastgelegd in het dictum van de uitspraak van het EHRM van 19 juni 2006 in onderdeel 4:

"For these reasons the Court Holds by 15 votes to 2 that, in order to put an end to the systemic violation identified in the present case, the respondent State must, through appropriate legal and/or other measures, secure in its domestic legal order a mechanism maintaining a fair balance between the interests of landlords and the general interest of the community, in accordance with the standards of protection of property rights under the Convention (see paragraph 239 above)"

- 3.2.10 Met de verwijzing naar "see paragraph 239 above" verwijst het EHRM expliciet naar het recht op een redelijke winst (*decent profit*) en naar de aanbeveling tot uitvoering van de aanbevelingen van het Poolse Constitutionele hof van 25 juni 2005.

- 3.2.11 Het vierde onderdeel van het dictum werd door de grote kamer van het EHRM aangenomen met 15 tegen 2 stemmen. De twee tegenstemmers waren de raadsheren Zagrebelsky en Zupancic. Hun afwijkende

oordelen (*dissenting opinions*) zijn tegelijk met de uitspraak van het EHRM gepubliceerd. Beide tegenstemmers hadden er bezwaar tegen dat het EHRM door de verwijzing naar paragraaf 239 (met daarin de verwijzing naar de aanbevelingen van het Poolse Constitutionele Hof) aanwijzingen aan de Poolse Staat gaf over de wijzigingen die in de wetgeving moesten worden aangebracht. Zij vonden allebei dat dit niet op de weg lag van het EHRM maar dat dit moest overgelaten aan de toezichthoudende taak van de Raad van Ministers. Raadsheer Zupancic vond bovendien dat de bescherming van de redelijke winst (*decent profit*) niet viel onder de werking artikel 1 EP EVRM. Uit deze twee dissenting opinions blijkt duidelijk dat over het al of niet opnemen van een verwijzing naar paragraaf 239 (inclusief aanwijzingen over de wijzigingen die in de wetgeving moesten worden aangebracht en inclusief het daarin vervatte recht op een redelijke winst (*decent profit*)) uitgebreid in de grote kamer van het EHRM is gediscussieerd en dat de beslissing om die verwijzing op te nemen bewust is genomen met een overweldigende meerderheid van vijftien tegen twee stemmen, terwijl zestien van de zeventien rechters vonden dat een redelijke winst (*decent profit*) eveneens onder de bescherming van artikel 1 EP EVRM valt. Alleen raadsheer Zupancic was het met dat laatste niet mee eens.

- 3.2.12 Ten slotte heeft het EHRM in de zaak Hutten-Czapska het recht van de eigenaren om winst te behalen uit hun eigendom (*entitlement to derive profit from their property*) ook nog eens extra bevestigd in zijn uitspraak van 28 april 2008. In die uitspraak controleerde het EHRM (grote kamer) of de Poolse staat zich inderdaad aan de opdracht had gehouden. Allereerst gaf het EHRM een overzicht van enige wetswijzigingen die in Polen inmiddels al waren ingevoerd als gevolg van de uitspraak van 19 juni 2006. De belangrijkste wetswijziging was van 15 december 2006. Het EHRM beschreef deze wetswijziging als volgt:

“(6) the Act of 15 December 2006 on amendments to the 2001 Act on the protection of the rights of tenants, housing resources of municipalities and on amendments to the Civil Code ('the December 2006 Amendment') (ustawa o zmianie ustawy o ochronieprawlokatorów, mieszkaniowymzasobiegminyi o zmianieKodeksucywilnego), which was enacted with a view to taking account of the findings of the Court's principal judgment as well as the conclusions of the above-mentioned recommendations and judgments by the Constitutional Court, and through which the State introduced provisions enabling landlords to increase rent in order to cover the costs of maintenance of property, to obtain a return on capital investment and to receive 'decent profit';”

3.2.13 De belangrijkste bepalingen van die wetswijzigingen luiden als volgt:

“Amended rules for rent increases are set out in the above-mentioned new subsections 4(a)-4(e) which were inserted into section 8a. They read, in so far as relevant, as follows:

“4(a) If the landlord does not receive income from rent or other charges for the use of a dwelling at a level covering the costs of maintenance of the dwelling, as well as securing to him a return on capital investment and profit ... an increase enabling him to reach that level shall be considered justified if it remains within the limits set out in subsection 4(b).

4(b) In an increase of rent or other charges for the use of a dwelling, the landlord may include:

(1) a return on capital investment at the maximum level per year:

(a) 1,5% of the investments made by the landlord for the construction or purchase of a dwelling; or

(b) 10% of the investments made by the landlord for the permanent improvement of the dwelling, increasing its usable value until the full return [of such investments];

(2) decent profit.

4(e) An increase in rent or other charges for the use of dwelling which does not exceed the average general yearly retail price index in the previous calendar year shall be considered justified. The average general yearly retail price index for the previous calendar year shall be published, in the form of a communiqué, by the President of the Central Statistical Office in the Official Gazette of the Polish Republic 'Monitor Polski'.”

3.2.14 Afgezien van deze wetswijziging, waarin het recht op redelijke winst (*decent profit*) werd erkend en waarbij het aan de eigenaren werd toegestaan om dienovereenkomstig huurverhogingen toe te passen, legde de Poolse staat de volgende plechtige verklaring af:

“The Government of the Republic of Poland, emphasising that, in execution of the principal judgment, they have already introduced a number of the necessary general measures as indicated in the fourth operative provision of that judgment, in particular:

- they have set up a scheme for State financial assistance as regards investment in social housing and social and protected accommodation;*
- they have created, through the enactment of the December 2006 Amendment, conditions enabling landlords to receive market-related rent, including 'decent profit';*

- *they have introduced a mechanism for the monitoring of the levels of rent in Poland with a view to facilitating the transparency of rent increases (the so-called 'rent-mirror' (lustruczynszowe),*

DECLARE

(a) that they undertake to continue to implement as soon as possible all the necessary measures in respect of domestic law and practice as indicated by the Court in the fourth operative provision of the principal judgment and that, to this end:

(i) they will, as rapidly as practicable, submit the above-mentioned Bill to Parliament;

(ii) they will continue their endeavours

- *to introduce new, and to improve the existing, means of promoting investment in housing in relation to both private and State-owned tenement buildings, as well as in social and protected accommodation;*
- *to secure to landlords, in law and in practice, 'decent profit' from rent, thereby creating conditions for them to be able to receive market-related rent;*

(onderstreping toegevoegd)

3.2.15 Het EVRM betuigde in de uitspraak van 28 april 2008, in randnummer 39, zijn instemming met deze verklaring:

“39. (...) The enactment of the December 2006 Amendment, together with the Government's undertaking to rapidly bring before Parliament their Bill concerning subsidies for owners (see paragraphs 11 and 22 above) and their commitment to continue the improvement of the housing situation and to secure to landlords “decent profit” from rent, “thereby creating conditions for them to be able to receive market-related rent” (see clause 7 (a) of the agreement in paragraph 27 above), are clearly aimed at removing the restrictive aspects of the 2001 Act which were mentioned in the principal judgment.”

3.2.16 Wat in concreto de inhoud moet zijn van een redelijke winst (*decent profit*), werd door het EHRM in het arrest Hutten-Czapska van 19 juni 2006 niet aangegeven. Het EHRM heeft in rechtsoverweging 239 verwezen naar de aanbevelingen, die het Poolse Constitutionele Hof op 29 juni 2005 aan de Poolse Staat had gegeven. In die aanbevelingen werden drie onderdelen genoemd die bepalend zouden zijn voor de economisch gerechtvaardigde huurprijs (*economically justified rent*). Deze onderdelen zijn:

1. Lopend herstel en onderhoud (*running repairs and maintenance*);
2. Een adequaat bepaalde afschrijving (*adequately determined depreciation*);

3. Een redelijke winst (*decent profit*).

- 3.2.17 Uit de “friendly settlement” in de zaak Hutten-Czapska blijkt dat de afschrijving in Polen werd gefixeerd op 1½ % van de aankoopprijs of de stichtingskosten en 10% van de (permanente) verbeteringskosten. Het “friendly settlement” geeft geen concrete inhoud aan het element “decent profit”; het bleef bij de toezegging door de Poolse staat ernaar te blijven streven de huiseigenaren, zowel volgens de wet als in de praktijk, een redelijke winst te garanderen door het scheppen van voorwaarden waardoor zij marktconforme huren zouden kunnen ontvangen (*to secure to landlords, in law and in practice, 'decent profit' from rent, thereby creating conditions for them to be able to receive market-related rent*). Het EHRM had daar kennelijk geen opmerkingen over.
- 3.2.18 Niet alleen in Polen, maar ook op Malta waren door eigenaren een aantal zaken aanhangig gemaakt tegen de staat waarin “fair rent” en “decent profit” aan de orde werden gesteld.²⁴ Op Malta had de overheid tot 1989 de bevoegdheid gehad om woningen te vorderen voor zover “necessary or expedient to do so in the public interest or for providing living accommodation to persons or for ensuring a fair distribution of living accommodation.” De bewoners die de door de overheid gevorderde woningen kregen toegewezen, kregen dan dezelfde rechten als huurders en konden zich beroepen op een stelsel van huurprijsbeheersing en huurbescherming.
- 3.2.19 Ook in deze Maltezer zaken werden de eigenaren in het gelijk gesteld en kwam het EHRM tot de conclusie dat artikel 1 EP EVRM was geschonden. In tegenstelling tot de zaak Hutten – Czapska kwamen partijen niet tot een “friendly settlement” en moest het EHRM tot een einduitspraak komen. Het EHRM kende aan de eigenaren flinke schadevergoedingen (*just satisfaction*) toe voor in het verleden gederfde huren. Eén van de eigenaren had het EHRM tevens gevraagd om een vergoeding vast te stellen voor de toekomst, zolang de Maltese staat in gebreke zou blijven om de schending van artikel 1 EP EVRM ongedaan te maken door het pand in onverhuurde staat aan hem op te leveren. Dat weigerde het EHRM. In zijn arrest van 17 juli 2008 verwees het Hof de

²⁴ EVRM 26 september 2006 inzake Ghigo v. Malta (application no. 31122/05); EVRM 17 juli 2008 inzake Ghigo v. Malta (application no. 31122/05); EVRM 26 september 2006 inzake Fleri Soler and Camilleri v. Malta (application no. 35349/05); EVRM 17 juli 2008 inzake Fleri Soler and Camilleri v. Malta (application no. 35349/05); EVRM 24 oktober 2006 inzake Edwards v. Malta (application no. 17647/04); EVRM 5 april 2011 inzake Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq v. Malta (application no. 26771/07); EVRM 22 november 2011 inzake Saliba v. Malta (application no. 20287/10); EVRM 21 december 2006 inzake Radanovic v. Croatia (application no. 9056/02).

eigenaar voor de toekomst naar het toezicht van de Raad van Ministers en knoopte daar de volgende overwegingen aan vast:

“27. In principle it is not for the Court to determine what may be the appropriate measures of redress for a respondent State to perform in accordance with its obligations under Article 46 of the Convention. However, the Court’s concern is to facilitate the rapid and effective suppression of a defective national legislation hindering human rights protection. In that connection and having regard to the systemic situation which it has identified above (see paragraph 25), the Court considers that general measures at national level are undoubtedly called for in the execution of the present judgment.

*28. As regards the general measures to be applied by the Maltese State in order to put an end to the systemic violation of the right of property identified in the present case, and having regard to its social and economic dimension, including the State’s duties in relation to the social rights of other persons, the Court considers that the respondent State must above all, through appropriate legal and/or other measures, secure in its domestic legal order a mechanism maintaining a fair balance between the interests of landlords, including their entitlement to derive profit from their property, and the general interest of the community – including the availability of sufficient accommodation for the less well-off – in accordance with the principles of the protection of property rights under the Convention (see *Hutten-Czapska v. Poland* [GC], no. 35014/97, § 239, ECHR 2006-...).*

29. It is not for the Court to specify what would be the most appropriate way of setting up such remedial procedures or how landlords’ interest in deriving profit should be balanced against the other interests at stake. The Court would, however, observe that the many options open to the State include measures setting out the features of a mechanism balancing the rights of landlords and tenants and criteria for what might be considered nowadays a “tenant in need” (which, as stated by the Government in their observations regarding the principal judgment, refers to “individuals who would not have been able to afford reasonably priced accommodation”), “fair rent” and “decent profit”.

3.2.20 Ook in het kader van deze uitspraken erkent het EHRM de elementen “fair rent” en “decent profit” voor de huiseigenaren.

3.2.21 Een en ander is meer uitgebreid uiteengezet in de nota getiteld “Recht om winst te behalen uit hun eigendom (“Entitlement to derive profit from their property)” van Dr. N. Nobel (**productie 21**).

b) Huurbescherming

3.2.22 In de Poolse arresten heeft het EHRM niet alleen aandacht besteed aan de huurprijsbeheersing maar ook aan de huurbescherming. Reeds in het arrest van de vierde kamer van 22 februari 2005 heeft het EHRM unaniem geconstateerd dat er in Polen sprake was van disfunctioneren van de nationale wetgeving (*malfunctioning of domestic legislation*).

3.2.23 Dit kwam tot uitdrukking in de uiteindelijke beslissing (het dictum), waarvan de eerste drie onderdelen als volgt luiden:

1. *Holds unanimously that there has been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 of the Convention;*
2. *Holds unanimously that the above violation has originated in a systemic problem connected with the malfunctioning of domestic legislation in that it imposed, and continues to impose, on individual landlords restrictions on increases in rent for their dwellings, making it impossible for them to receive rent reasonably commensurate with the general costs of property maintenance;*
3. *Holds unanimously that, in order to put an end to the systemic violation identified in the present case, the respondent State must, through the appropriate legal or other measures, secure a reasonable level of rent to the applicant and other persons similarly situated, or provide them with a mechanism mitigating the above-mentioned consequences of the State control of rent increases for their right of property;*

3.2.24 Zoals uit deze tekst blijkt, heeft de vierde kamer van het EHRM dit disfunctioneren van de nationale wetgeving in het dictum uitsluitend toegespitst op het feit dat de huiseigenaren onvoldoende huur ontvingen om de onderhoudskosten te dekken.

3.2.25 De grote kamer van het EHRM heeft hier in zijn arrest van 19 juni 2006 uitdrukkelijk een aanvulling op willen gegeven en heeft aangegeven dat de gehele situatie in wijder verband moest worden bekeken. Onderdeel 224 van dit arrest luidt als volgt (onderstrepingen aangebracht):

“224. The Grand Chamber agrees with this assessment of the impugned situation. It would, however, add that, as established above, the violation of the right of property in the present case

is not exclusively linked to the question of the levels of rent chargeable but, rather, consists in the combined effect of defective provisions on the determination of rent and various restrictions on landlords' rights in respect of the termination of leases, the statutory financial burdens imposed on them and the absence of any legal ways and means making it possible for them either to offset or mitigate the losses incurred in connection with the maintenance of property or to have the necessary repairs subsidised by the State in justified cases (see paragraphs 203, 211 and 221 above).

*In this regard the Court would once again refer to its case-law confirming that in many cases involving limitations on the rights of landlords – which were and are common in countries facing housing shortages – the limitations applied have been found to be justified and proportionate to the aims pursued by the State in the general interest (see *Spadea and Scalabrino*, cited above, § 18, and *Mellacher and Others*, cited above, §§ 27 and 55). However, in none of those cases had the authorities restricted the applicants' rights to such a considerable extent as in the present case.*

*In the first place, the applicant had never entered into any freely negotiated lease agreement with her tenants; rather, her house had been let to them by the State. Secondly, the circumstances of the instant case are different from those in *Spadea and Scalabrino*. In the latter case, although the State had temporarily suspended evictions from privately owned flats, landlords retained their right to terminate leases by means of a simple notice to quit, without any further restrictions. In contrast, in the instant case Polish legislation attached a number of conditions to the termination of leases, thus seriously limiting the landlords' rights in that respect."*

3.2.26 In deze passages wees het EHRM (grote kamer) niet alleen op de lage huuropbrengst maar ook op de strikte huurbescherming waardoor de rechten van de huiseigenaren ernstig werden beperkt (*thus seriously limiting the landlords' rights in that respect*). Ook in dit verband verwijzen eisers naar de eerder genoemde nota "disfunctioneren van de nationale wetgeving (*malfunctioning of domestic legislation*) (**productie 19**). In deze nota is nog een aantal andere vindplaatsen vermeld waaruit deze zienswijze van de grote kamer van het EHRM blijkt.

3.2.27 Eisers stellen zich op het standpunt dat de Nederlandse wetgeving, die het in randnummer 1.7 en verder beschreven effect heeft veroorzaakt en

blijft veroorzaken, niet voldoet aan het criterium van het legitieme doel in het algemeen belang (*legitimate aim in the general interest*) en spot met het vereiste van een redelijke afweging van belangen (*fair balance*). Deze wetgeving is uitsluitend gebaseerd op pseudo sociale motieven (het “betaalbaar” houden van de huren; zie hierboven ad 1.5.1 en verder). Dit heeft geresulteerd in een ongerechtvaardigde bevoordeling van de huurders (met name de langdurige huurders; de zogenaamde huurveteranen) ten koste van de huiseigenaren, waardoor die eigenaren reeds tientallen jaren gedoemd zijn een onevenredige en buitensporige last te dragen (*to bear a disproportionate and excessive burden*).

4. Anti-discriminatiebepalingen in het EVRM en het IVBPR

4.1 Tekst en interpretatie van het verdragsartikel

4.1.1 Artikel 14 van het EVRM, artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM en artikel 26 van het Internationaal Verdrag voor Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR; Verdrag van New York) verbieden alle vormen van discriminatie.

4.1.2 Artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM, dat speciaal gewijd is aan anti-discriminatie, luidt als volgt:

”Article 1 – General prohibition of discrimination

- 1. The enjoyment of any right set forth by law shall be secured without discrimination on any ground such as sex, race, colour, language, religion, political or other opinion, national or social origin, association with a national minority, property, birth or other status.*
- 2. No one shall be discriminated against by any public authority on any ground such as those mentioned in paragraph 1.”*

De Nederlandse vertaling luidt als volgt:

“ARTIKEL 1

Algemeen verbod van discriminatie

- 1. Het genot van elk in de wet neergelegd recht moet worden verzekerd zonder enige discriminatie op welke grond dan ook, zoals geslacht, ras, kleur, taal, godsdienst, politieke of andere mening, nationale of maatschappelijke afkomst, het behoren tot een nationale minderheid, vermogen, geboorte of andere status.*

2. Niemand mag worden gediscrimineerd door enig openbaar gezag op, met name, een van de in het eerste lid vermelde gronden.”

4.1.3 Artikel 1, lid 1, geeft aldus een opsomming van gebieden waarop discriminatie verboden is, maar die opsomming is niet uitputtend. Dat laatste blijkt uit het gebruik van de termen “such as” en “or other status”. Het EHRM heeft dit bevestigd in de arresten Engel vs Nederland d.d. 8 June 1976, Series A no. 22, Application no. 5100/71; 5101/71; 5102/71; 5354/72; 5370/72 par. 72 en Rasmussen vs Denmark 28-11-1984 Series A nr 87 Application no. 8777/79, par. 34 slotzin.

4.1.4 Dit heeft tot gevolg dat het – kort gezegd – in principe op alle gebieden verboden is om:

- personen, die in relevant gelijke situaties verkeren, ongelijk te behandelen;
- personen, die in relevant ongelijke situatie verkeren, gelijk te behandelen.

4.1.5 In dit verband is echter ook belangrijk dat de preambule van het verdrag voor dit Twaalfde Protocol bij het EHRM de volgende passage bevat:

”Reaffirming that the principle of non-discrimination does not prevent States Parties from taking measures in order to promote full and effective equality, provided that there is an objective and reasonable justification for those measures,”

De (niet officiële) Nederlandse vertaling hiervan is:

“Opnieuw bevestigend dat het beginsel van non-discriminatie de Staten die Partij zijn niet belet maatregelen te treffen ter bevordering van volledige en daadwerkelijke gelijkheid, op voorwaarde dat deze maatregelen objectief en redelijkerwijs kunnen worden gerechtvaardigd.”

4.1.6 Op het principe mogen dus uitzonderingen worden gemaakt mits die:

- dienen ter bevordering van volledige en daadwerkelijke gelijkheid en
- objectief en redelijkerwijs kunnen worden gerechtvaardigd.

5. Schending van de anti-discriminatiebepalingen

5.1 Huurwetgeving in strijd met anti-discriminatiebepalingen

5.1.1 Eisers stellen zich op het standpunt dat de Nederlandse huurwetgeving op vier belangrijke onderdelen in strijd is met de anti-

discriminatiebepalingen van artikel 14 van het EVRM, artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM en artikel 26 van het IVBPR.

- De zogenaamde achtergebleven huren.
- Het niet toekennen van de huurliberalisatie voor op 1 juli 1994 reeds bestaande huurovereenkomsten.
- De all-in huren.
- De inkomensafhankelijke huurverhoging, die volgens het wetsontwerp zou ingaan per 1 juli 2012 maar is uitgesteld totdat het wetsontwerp tot wet is geworden. Dat laatste heeft ten tijde van het uitbrengen van de dagvaarding nog niet plaatsgevonden.

5.1.2 Eisers stellen zich op het standpunt dat de wetgeving met betrekking tot de zogenaamde achtergebleven huren, zoals hierboven uiteengezet onder 3.3, niet alleen in strijd is met het eigendomsrecht van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM maar ook in strijd is met het discriminatieverbod van artikel 14 van het EVRM, het twaalfde protocol bij het EVRM en artikel 26 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR), aangezien er voor dit permanente verschil (zonder inhaal; zelfs niet met een overgangperiode) tussen enerzijds huurprijzen die zijn gebaseerd op bestaande huurovereenkomsten en anderzijds huurprijzen die zijn gebaseerd op nieuwe huurovereenkomsten, geen redelijke (rechts)grond bestaat. Wanneer er twee eigenaren zijn met woningen van dezelfde woonkwaliteit (hetzelfde aantal punten) maar waarvan de ene een reeds lang bestaande huurovereenkomst heeft (die hij niet kan beëindigen wegens de huurbescherming) en de andere een nieuwe huurovereenkomst heeft gesloten (nadat de vorige huurder is vertrokken), dan krijgt die ene eigenaar permanent (zo lang zijn huurder blijft zitten) een veel lagere huurprijs dan de andere. Hiervoor bestaat geen relevante objectieve en redelijke rechtvaardiging. In ieder geval kan hiertoe niet als rechtvaardigingsgrond dienen dat er tussen de eigenaren en de desbetreffende huurders (de huurveteranen) sprake is van bestaande huurovereenkomsten die vrijwillig tot stand zijn gekomen en die dus door de eigenaren “for better and for worse” moeten worden nagekomen (pacta sunt servanda). Het is immers vanzelfsprekend dat bij de eigenaren ten aanzien van deze huurders met achtergebleven huren (de huurveteranen) geen sprake (meer) is van vrijwilligheid. Deze eigenaren worden immers uitsluitend door de huurbescherming gedwongen om de huurovereenkomst voort te zetten ook gedurende de tijd waarin de huuropbrengsten achterblijven bij de volgens de puntentelling maximaal toegestane bedragen. Verwezen wordt naar randnummer 3.1.32.

5.1.3 Gesteld zou kunnen worden dat er een objectieve rechtvaardiging voor dit verschil bestaat, nu de verschillen worden veroorzaakt door overgangsbepalingen waardoor de rechten van de zittende huurders

worden beschermd en deze gevrijwaard worden van onverantwoord grote huurstijgingen.

- 5.1.4 Met deze stelling wordt echter een onvolledig criterium aangelegd. Het criterium is namelijk niet slechts of er een objectieve rechtvaardiging voor het verschil bestaat, maar die rechtvaardiging moet bovendien ook nog redelijk zijn. In zijn arrest van 12 mei 1999, N.J. 2000. 170 heeft de Hoge Raad dit als volgt verwoord:

“3.3. De Hoge Raad zal de middelen mede beoordelen aan de hand van artikel 14 EVRM in verbinding met artikel 1 Protocol nr. 1. Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een door deze bepaling en artikel 26 IVBPR verboden ongelijke behandeling, moet worden vooropgesteld dat deze bepalingen niet iedere ongelijke behandeling van gelijke gevallen verbieden, doch alleen die welke als discriminatie moet worden beschouwd omdat een objectieve en redelijke rechtvaardiging ervoor ontbreekt. Hierbij komt aan de wetgever een zekere beoordelingsvrijheid toe bij het beantwoorden van de vraag of gevallen voor de toepassing van deze bepalingen als gelijke gevallen moeten worden beschouwd en of, in het bevestigende geval, een objectieve en redelijke rechtvaardiging bestaat om die gevallen niettemin in verschillende zin te regelen.”

- 5.1.5 In dat arrest heeft de Hoge Raad in r.o. 3.10. ook het volgende overwogen:

“Bij de toepassing van de onder 3.3 vermelde maatstaf gaat het immers niet alleen erom of met de regeling een redelijk doel wordt gediend maar ook of er een redelijke verhouding bestaat tussen dat doel en de ongelijkheid die wordt veroorzaakt door de voor verwezenlijking van dat doel in de regeling gekozen vormgeving.”

- 5.1.6 Eisers willen in het midden laten of het gestelde doel, namelijk dat hierdoor de zittende huurders gevrijwaard worden van onverantwoord grote huurstijgingen, redelijk is en (dus) een objectieve rechtvaardiging vormt voor dit verschil in behandeling. Eisers bestrijden echter in ieder geval dat “er een redelijke verhouding bestaat tussen dat doel en de ongelijkheid die wordt veroorzaakt door de voor verwezenlijking van dat doel in de regeling gekozen vormgeving”. Die gekozen vormgeving is namelijk zodanig dat alleen de huiseigenaren met bestaande huurovereenkomsten permanent (zelfs zonder overgangstermijn) het recht wordt ontnomen om, zolang deze (onder de huurbescherming vallende) huurovereenkomst voortduurt, een huur te ontvangen die overeenkomt met de door de overheid objectief redelijk geachte huur,

zijnde de maximaal toelaatbare huur volgens de puntentelling. Het doel van het in stand houden van “verkrege rechten” en het vermijden van “onverantwoord grote huurstijgingen” staat in geen redelijke verhouding tot de ongelijkheid die door de overheid wordt veroorzaakt doordat aan de ene categorie eigenaren gedurende een onbepaalde periode een door die overheid zelf redelijk geachte huuropbrengst wordt onthouden, die aan de andere categorie eigenaren wel wordt toegestaan.

- 5.1.7 Eisers stellen zich op het standpunt dat de wetgeving met betrekking tot het niet-liberaliseren van woningen met een huurwaarde boven de zogenaamde liberalisatiegrens voor zover en voor zolang die woningen verhuurd waren (en zijn) aan zittende huurders, zoals hierboven uiteengezet in randnummer 1.7.25, in strijd is met het discriminatieverbod van artikel 14 van het EVRM, het twaalfde protocol bij het EVRM en artikel 26 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR). Hiervoor geldt het zelfde als in de voorgaande randnummers is gesteld met betrekking tot de zogenaamde achtergebleven huren.
- 5.1.8 Eisers stellen zich voorts op het standpunt dat de wetgeving met betrekking tot de zogenaamde all-in-huur, zoals hierboven uiteengezet in randnummers 7.1.3 t/m 7.1.10 in strijd is met het discriminatieverbod van artikel 14 van het EVRM, het twaalfde protocol bij het EVRM en artikel 26 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR).
- 5.1.9 Het in artikel 7:258 BW gemaakte onderscheid voor all-in huren is in strijd met het discriminatieverbod, nu niet valt in te zien waarom voor de component huurprijs in een all-in huur andere maatstaven zouden moeten gelden dan wanneer geen sprake is van all-in huurprijs. Eisers bestrijden dat het element van bestrijding en bestraffing van een ongewenste vorm van huurvorming redelijk is en (dus) een objectieve rechtvaardiging vormt voor dit verschil in behandeling. Eisers bestrijden met nog meer nadruk dat “er een redelijke verhouding bestaat tussen dat doel en de ongelijkheid die wordt veroorzaakt door de voor verwezenlijking van dat doel in de regeling gekozen vormgeving”.
- 5.1.10 Eisers stellen zich op het standpunt dat het op 27 december 2011 bij de Tweede Kamer ingediende wetsontwerp “Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)” (dossier 33 129), zoals hierboven omschreven in randnummer 1.4.18 tot en met 1.4.28, in strijd is met het discriminatieverbod van artikel 14 van het EVRM, het twaalfde protocol bij het EVRM en artikel 26 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR). In dit

wetsontwerp wordt voorgesteld bij de jaarlijkse huurverhoging een extra huurverhoging van 5% uitsluitend toe te kennen aan verhuurders van woningen, wier huurders een huishoudinkomen hebben van meer dan € 43.000. Eisers bestrijden niet dat het element van bestrijding van zogenaamd “scheefwonen” redelijk is en (dus) een objectieve rechtvaardiging vormt voor dit verschil in behandeling. Eisers bestrijden echter dat “er een redelijke verhouding bestaat tussen dat doel en de ongelijkheid die wordt veroorzaakt door de voor verwezenlijking van dat doel in de regeling gekozen vormgeving”. Het is evident onredelijk dat een verhuurder, die de pech heeft dat zijn huurder een huishoudinkomen heeft van € 43.000 of minder, deze huurverhoging misloopt, terwijl een verhuurder die een gelijkwaardige woning verhuurt aan een huurder met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000, die huurverhoging wel krijgt. Doordat deze regeling evident onredelijk is, gaat dit de ruime beoordelingsmarge (*wide margin of appreciation*) van de Nederlandse wetgever te buiten en is deze regeling, indien die door het parlement wordt aangenomen en tot wet wordt verheven, onverbindend wegens strijd met artikel 14 van het EVRM, artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM en artikel 26 van het IVBPR.

6. Recht op een eerlijk proces in het EVRM en het IVBPR

6.1 Tekst en interpretatie van het verdragsartikel

6.1.1 Artikel 6, leden 1 en 2 van het EVRM luiden als volgt:

- 1. In the determination of his civil rights and obligations or of any criminal charge against him, everyone is entitled to a fair and public hearing within a reasonable time by an independent and impartial tribunal established by law. Judgment shall be pronounced publicly but the press and public may be excluded from all or part of the trial in the interests of morals, public order or national security in a democratic society, where the interests of juveniles or the protection of the private life of the parties so require, or to the extent strictly necessary in the opinion of the court in special circumstances where publicity would prejudice the interests of justice.*
- 2. Everyone charged with a criminal offence shall be presumed innocent until proved guilty according to law.*

6.1.2 De Nederlandse vertaling is als volgt:

- 1. Bij het vaststellen van zijn burgerlijke rechten en verplichtingen of bij het bepalen van de gegrondheid van*

een tegen hem ingestelde vervolging heeft een ieder recht op een eerlijke en openbare behandeling van zijn zaak, binnen een redelijke termijn, door een onafhankelijk en onpartijdig gerecht dat bij de wet is ingesteld. De uitspraak moet in het openbaar worden gewezen maar de toegang tot de rechtszaal kan aan de pers en het publiek worden ontzegd, gedurende de gehele terechtzitting of een deel daarvan, in het belang van de goede zeden, van de openbare orde of nationale veiligheid in een democratische samenleving, wanneer de belangen van minderjarigen of de bescherming van het privé leven van procespartijen dit eisen of, in die mate als door de rechter onder bijzondere omstandigheden strikt noodzakelijk wordt geoordeeld, wanneer de openbaarheid de belangen van een behoorlijke rechtspleging zou schaden.

2. *Een ieder tegen wie een vervolging is ingesteld, wordt voor onschuldig gehouden totdat zijn schuld in rechte is komen vast te staan.*

6.1.3 Artikel 14 leden 1, 2 en 5 van het Internationale Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (“IVBPR”), luiden als volgt:

“Article 14

1. All persons shall be equal before the courts and tribunals. In the determination of any criminal charge against him, or of his rights and obligations in a suit at law, everyone shall be entitled to a fair and public hearing by a competent, independent and impartial tribunal established by law. The Press and the public may be excluded from all or part of a trial for reasons of morals, public order (ordre public) or national security in a democratic society, or when the interest of the private lives of the parties so requires, or to the extent strictly necessary in the opinion of the court in special circumstances where publicity would prejudice the interests of justice; but any judgement rendered in a criminal case or in a suit at law shall be made public except where the interest of juvenile persons otherwise requires or the proceedings concern matrimonial disputes or the guardianship of children.

(...)

2. Everyone charged with a criminal offence shall have the right to be presumed innocent until proved guilty according to law

5. Everyone convicted of a crime shall have the right to his conviction and sentence being reviewed by a higher tribunal according to law.”

6.1.4 De Nederlandse vertaling is als volgt:

- 1. Allen zijn gelijk voor de rechter en de rechterlijke instanties. Bij het bepalen van de gegrondheid van een tegen hem ingestelde strafvervolging, of het vaststellen van zijn burgerlijke rechten en verplichtingen in een rechtsgeding, heeft een ieder recht op een eerlijke en openbare behandeling door een bevoegde, onafhankelijke en onpartijdige bij de wet ingestelde rechterlijke instantie. De terechtzitting kan geheel of ten dele met gesloten deuren plaatsvinden, hetzij in het belang van de goede zeden, de openbare orde of de nationale veiligheid in een democratische samenleving, hetzij wanneer het belang van het privé leven van de partijen bij het proces dit vereist, hetzij voorzover de rechter dit strikt noodzakelijk acht op grond van de overweging, dat een openbare behandeling het belang van de rechtspraak zou schaden; evenwel zal elk vonnis dat wordt gewezen in een strafrechtelijk of burgerrechtelijk geding openbaar zijn, tenzij het belang van jeugdige personen zich daartegen verzet of het proces echtelijke twisten of de voogdij over kinderen betreft.*
- 2. Een ieder die wegens een strafbaar feit wordt vervolgd wordt voor onschuldig gehouden, totdat zijn schuld volgens de wet is bewezen.*
- 5. Een ieder die wegens een strafbaar feit is veroordeeld heeft het recht de schuldigverklaring en veroordeling opnieuw te doen beoordelen door een hoger rechtscollege overeenkomstig de wet.*

7. Schending van het recht op een eerlijk proces

7.1 Huurwetgeving en proceskostenveroordeling in strijd met recht op eerlijk proces

- 7.1.1 Eisers stellen zich op het standpunt dat de Nederlandse huurwetgeving op twee belangrijke onderdelen in strijd is met het recht op een eerlijk proces, zoals dat gewaarborgd is in artikel 6 van het EVRM en artikel 14 van het IVBPR. Deze onderdelen zijn:
- De “weeffout” in de huurprijsbepaling door de kantonrechter, gecombineerd met het appelverbod van artikel 7:262, lid 2 BW.
 - Het ontbreken van het vermoeden van onschuld (presumptio innocentiae) en het ontbreken van toetsing door een tweede rechterlijke instantie bij het opleggen van een punitieve sanctie bij all-in-huren.

Eisers stellen zich bovendien op het standpunt dat de beperking van de proceskostenveroordeling, die is geregeld in het Besluit proceskosten

bestuursrecht en in de jurisprudentie met betrekking tot artikel 241 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, in strijd is met het recht op een eerlijk proces, zoals dat gewaarborgd is in artikel 6 van het EVRM en artikel 14 van het IVBPR.

- 7.1.2 Op de schending van het recht op een eerlijk proces door een “weeffout” in de huurwetgeving, gecombineerd met het appelverbod van artikel 7:262, lid 2 BW zijn eisers reeds ingegaan in randnummers 3.1.13 t/m 3.1.16. Hierdoor is de desbetreffende wetgeving niet alleen onwettig (*unlawful*) maar hierdoor krijgt de verhuurder ook geen eerlijk proces.
- 7.1.3 Betreffende het ontbreken van het vermoeden van onschuld (*presumptio innocentiae*) en het ontbreken van toetsing door een tweede rechterlijke instantie bij het opleggen van een punitieve sanctie bij all-in-huur merken eisers het volgende op.
- 7.1.4 Partijen kunnen ter zake de verhuur van woonruimte overeenkomen dat de huurovereenkomst meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte en bij die overeenkomst slechts de hoogte van de “all-in” prijs vaststellen en niet van de huurprijs als zodanig. Artikel 7:258 BW biedt aan de huurder de mogelijkheid om aan de huurcommissie te verzoeken de all-in prijs uit te splitsen. Ook de verhuurder kan een verzoek tot uitsplitsing doen, maar alleen indien de overeengekomen all-in prijs lager is dan 55% van de krachtens artikel 10 lid 2 UHW geldende maximale huurprijsgrens.
- 7.1.5 Ingevolge artikel 7:258 BW juncto artikel 17 lid 1 UHW stelt de huurcommissie naar aanleiding van een door de huurder ingediend verzoek tot uitsplitsing van de all-in prijs de huurprijs vast op 55% van de maximale huurprijsgrens en wordt het voorschot op de servicekosten gesteld op 25% van die huurprijs. Deze vaststelling vindt plaats indien er sprake is van all-in huur. Opzet of schuld van de verhuurder met betrekking tot overtreding van de geldende maximale huurprijsgrens of goede trouw spelen geen rol; tegenbewijs is niet mogelijk.
- 7.1.6 In de Memorie van Toelichting bij het Wetsontwerp vaststelling van titel 7.4 (huur) van het Burgerlijk Wetboek (kamerstuk 26089 nr. 3) wordt de in artikel 7:258 BW juncto artikel 17 lid 1 UHW opgenomen overheidsmaatregel letterlijk aangeduid als een “wettelijke sanctie”. Met deze doorgaans voor de verhuurder ongunstige norm beoogt de wetgever tegen te gaan dat verhuurders slechts all-in prijzen aangaan om zo de (huur)prijsbeheersing te ontduiken.
- 7.1.7 Genoemde overheidsmaatregel is daarmee in wezen een door de Huurcommissie als zelfstandig bestuursorgaan opgelegde bestuurlijke

boete, punitief van aard. Hoofddoel van de betreffende overheidsmaatregel is immers bestraffing. De boete is vergelijkbaar met de boetes die gesteld zijn op overtreding van de mededingingswetgeving en andere economische delicten en overtredingen. In gevolge de jurisprudentie van het EHRM kwalificeert een bestuurlijke boete en de bestuurlijke strafbeschikking als ‘criminal charge’ in de zin van artikel 6 EVRM en artikel 14 IVBPR.

- 7.1.8 Als gevolg van het feit dat een bestuurlijke boete kwalificeert als ‘criminal charge’ in de zin van artikel 6 lid 1 EVRM en artikel 14 IVBPR, gelden bij de toepassing van bestuurlijke sancties de aldaar gestelde eisen en waarborgen.
- 7.1.9 Ingevolge lid 1 van artikel 7:262 BW hebben de huurder en de verhuurder weliswaar het recht om van de rechter (kantonrechter) een beslissing te vorderen over het aan de Huurcommissie (in dit geval op basis van artikel 7:258 BW) voorgelegde verzoek, maar lid 2 bepaalt dat daartegen geen hogere voorziening is toegelaten.
- 7.1.10 Artikel 7:258 BW voorziet in het opleggen van een bestuurlijke sanctie, althans een civielrechtelijke sanctie met een punitief karakter, zonder dat ter zake opzet of schuld behoeft te worden vastgesteld, en zonder de mogelijkheid van het leveren van tegenbewijs. Door het appelverbod van artikel 7:262 lid 2 BW vindt ten aanzien van artikel 7:258 BW geen rechterlijke toetsing plaats in twee (rechterlijke) instanties. Eisers zijn van mening dat zowel artikel 7:258 BW als het daarin gekoppelde appelverbod als opgenomen in artikel 7:262 lid 2 BW in strijd zijn met artikel 6 EVRM en artikel 14 lid 5 IVBPR en om die reden onverbindend zijn.
- 7.1.11 Eisers stellen zich op het standpunt dat de Nederlandse wetgeving en jurisprudentie op het gebied van de proceskostenveroordeling op een belangrijk onderdeel in strijd is met het recht op een eerlijk proces, zoals dat gewaarborgd is in artikel 6 van het EVRM en artikel 14 IVBPR.
- 7.1.12 Hoewel dit onderwerp niets te maken heeft met de bestreden Nederlandse huur- en huisvestingswetgeving, is het voor de onderhavige procedure wel van belang indien eisers door uw Rechtbank geheel of gedeeltelijk in het gelijk worden gesteld. Ook is dit van belang voor de deelnemers aan de onderhavige collectieve actie op basis van artikel 3:305a BW, indien uw Rechtbank een of meer van de hieronder sub 8 geformuleerde eisen toewijst en deze deelnemers op basis daarvan collectief of individueel schadevergoeding gaan eisen. Weliswaar zijn die eisen tot schadevergoeding uitdrukkelijk nog niet aan de orde in de onderhavige procedure, maar zij kunnen daar wel uit

voortvloeien en alsdan zal een in de onderhavige procedure reeds verkregen verklaring voor recht ook voor die deelnemers van belang zijn.

- 7.1.13 De forfaitaire proceskostenvergoeding, zoals die voor het bestuursrecht is geregeld in het Besluit proceskosten bestuursrecht en zoals die voor het civiele recht is geregeld in de jurisprudentie met betrekking tot artikel 241 van het Wetboek voor Burgerlijke Rechtsvordering, ligt ver beneden het bedrag dat bij een integrale vergoeding van de (redelijke) proceskosten zou behoren te worden toegekend aan de partij die door de rechter in het gelijk is gesteld. Een dergelijke beperking van de procesvergoeding is aanvaardbaar, althans vormt geen schending van het EVRM, voor zover het betreft civielrechtelijke processen tussen civiele partijen (burgers). De beperking is echter naar de mening van eisers kwestieus indien het betreft een proces tussen de burger en de overheid. De burger voelt de beperking als een eigen, persoonlijk vermogensverlies dat hij sowieso lijdt; ook als hij door de rechter in het gelijk wordt gesteld. Niet alleen wordt de burger, die overweegt een proces tegen de overheid aan te spannen, hierdoor geremd om de beslissing te nemen, maar wordt hij ook, indien hij die beslissing heeft genomen, geremd om daarbij kosten te maken, ook al zijn die nuttig en redelijk. Voor de overheid ligt dat in theorie hetzelfde, maar voor de overheidsambtenaren is er geen sprake van een potentieel eigen persoonlijk vermogensverlies. De overheid procedeert immers sowieso “gratis” in die zin dat de kosten van ieder proces, ook als dat door de overheid verloren wordt, uiteindelijk betaald worden door de belastingbetaler.
- 7.1.14 Eisers willen hier niet aan de orde stellen of de beperking van de proceskostenvergoeding al of niet in strijd is met het recht op een eerlijk proces in de zin van artikel 6 EVRM en artikel 14 IVBPR, wanneer een burger procedeert tegen de overheid in diens civielrechtelijke functie, bijvoorbeeld als eigenaar van staatseigendom. Wel willen eisers hier aan de orde stellen dat deze beperking van de proceskostenvergoeding in strijd is met een eerlijk proces in de zin van artikel 6 EVRM en artikel 14 IVBPR, wanneer een burger procedeert tegen de overheid (in casu de Staat der Nederlanden) die handelt of heeft gehandeld in diens publiekrechtelijke functie van wetsuitvoerder en wetshandhaver. Met name betreft het hier bestuursrechtelijke processen en civielrechtelijke processen over onrechtmatige overheidsdaden. In die publiekrechtelijke functie is immers de overheid met macht bekleed (en beroept zij zich op die macht) die de burger ontbeert. Op zichzelf is die macht reeds een factor waardoor de burger op achterstand wordt gezet, maar die achterstand is inherent aan ons staatsbestel. Die achterstand mag echter niet worden geaccentueerd door de procederende burger een integrale vergoeding van diens

redelijke proceskosten te onthouden indien hij door de rechter in het gelijk wordt gesteld. Die beperking belemmert de burger in zijn beslissing om tegen de overheid te gaan procederen en in zijn beslissing om in dat proces kosten te maken, ook al zijn die nuttig en redelijk. Naar de mening van eisers is die beperking dan ook in strijd met het recht op een eerlijk proces, dat is gewaarborgd in artikel 6 EVRM en artikel 14 IVBPR.

Het recht op een integrale vergoeding is ook zichtbaar in artikel 41 EVRM waarin aan de in het gelijk gestelde klager een “billijke genoegdoening” wordt toegekend. Volgens vaste jurisprudentie van het EHRM houdt dit een integrale vergoeding van de redelijke proceskosten in.

8. Vorderingen

8.1 Algemeen

8.1.1 Het gehele in Nederland geldende samenstel van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsregelingen, in het bijzonder de huurbescherming en huurprijsregulering is ondeugdelijk, en belemmert de werking van de huurwoningenmarkt.

8.1.2 De bijzondere, individuele omstandigheden van eisers en de bij de Stichting aangesloten huiseigenaren verschillen, maar de door deze huiseigenaren ondervonden en door de Stichting aan de orde gestelde problemen en daardoor geleden schade vinden allen hun oorzaak in de ondeugdelijkheid van (het samenstel van) de Nederlandse wet- en regelgeving ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting.

8.1.3 De Stichting en de overige eisers vorderen als centrale primaire vordering (primaire vordering A) een verklaring voor recht dat het samenstel van de Nederlandse wet- en regelgeving ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting in zijn geheel fundamenteel in strijd is met artikel 1 EP EVRM en op grond daarvan in zijn geheel onverbindend is. Immers, de Staat der Nederlanden laat de huiseigenaren van verhuurde woningen in de gereguleerde sector als specifieke maatschappelijke groepering (*particular social group*) een onevenredige en buitensporige last dragen (*to bear a disproportionate and excessive burden*) in dier voege dat die huiseigenaren de sociale en financiële last (*social and financial burden*) moeten dragen voor de betaalbaarheid van het wonen voor hun individuele huurders zonder daarvoor schadeloos gesteld te worden.

8.1.4 Deze primaire vordering A betreft alle eisers en alle deelnemers die zich hebben aangesloten bij deze door de Stichting gevoerde actie uit hoofde van artikel 3:305a e.v. van het Burgerlijk Wetboek. De subsidiaire en meer subsidiaire vorderingen betreffen diverse categorieën deelnemers aan de genoemde actie.

8.2 Specificatie van de vorderingen

a) *Primaire vorderingen*

8.2.1 Primaire vordering sub A

Eisers menen op grond van vorenstaande uiteenzetting en bijgevoegde producties voldoende te hebben aangetoond dat ten aanzien van het samenstel van de Nederlandse wet- en regelgeving op het gebied van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting integraal en fundamenteel sprake is van disfunctioneren van de nationale wetgeving (*malfunctioning of domestic legislation*).

Op grond daarvan vorderen eisers een verklaring voor recht dat het samenstel van de Nederlandse wet- en regelgeving ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting in zijn geheel fundamenteel in strijd is met artikel 1 EP EVRM en op grond daarvan geheel onverbindend is, waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving getroffen worden, te compenseren.

8.2.2 Primaire vordering sub B

Eisers vorderen op grond van artikel 1 EP EVRM een verklaring voor recht dat huiseigenaren recht hebben op een vrije markthuur of, indien die vrije markthuur niet wordt toegestaan of niet vastgesteld kan worden, een redelijk rendement met inbegrip van een redelijke winst (*decent profit*) die resulteert uit een huuropbrengst (kale huur) van 6% van de WOZ-waarde (zie randnummer 1.7.40.). Eisers wijzen er daarbij op dat de overheid, getuige de door haar bij de parlementaire behandeling van het wetsontwerp Huurprijzenweg woonruimte in 1977 en bij de samenstelling van de leegwaarderatietabel ingenomen standpunten, feitelijk al heeft erkend dat een door eigenaren/verhuurders te realiseren huuropbrengst (kale huur) die resulteert in een redelijk rendement inclusief redelijke winst (*decent profit*) dient te worden gesteld op 6% van de WOZ-waarde. De wetgever dient dan ook te zorgen voor zodanige wetgeving dat eisers in staat worden gesteld – althans niet worden verhinderd – een zodanig rendement te behalen.

8.2.3 Primaire vordering sub C

Eisers vorderen op grond van artikel 6 EVRM en artikel 14 IVBPR een verklaring voor recht dat de beperking van de proceskostenvergoeding, zoals die is geregeld in het Besluit proceskosten bestuursrecht en in de jurisprudentie met betrekking tot artikel 241 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, onverbindend is c.q. in strijd is met het recht voorzover het betreft de proceskostenvergoedingen aan burgers die door de rechter in het gelijk zijn gesteld in bestuursrechtelijke processen en civielrechtelijke processen over onrechtmatige overheidsdaden. In concreto betreft dit derhalve ook de proceskostenvergoeding voor eisers indien zij in het onderhavige proces door de rechter, al of niet door interventie van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens, in het gelijk worden gesteld. Eveneens betreft dit in concreto de proceskostenvergoedingen in processen die eisers en/of de deelnemers, die zich hebben aangesloten bij de onderhavige collectieve actie, als uitvloeisel van het onderhavige proces later zullen gaan voeren, zoals vorderingen tot schadevergoeding tegen de Staat der Nederlanden.

Primaire vordering sub D

Eisers vorderen met betrekking tot het wetsontwerp c.q. de wet (indien het wetsontwerp tot wet wordt) wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (dossier 33129 - huurverhoging op grond van inkomen), verklaringen voor recht

1. dat het handelen van de Staat der Nederlanden met betrekking tot het afgeven en daarna weer intrekken van de inkomensverklaringen in het kader van het nog niet in werking getreden wetsontwerp zoals beschreven in randnummer 1.4.18 e.v., onrechtmatig is geweest.
2. dat de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt indien en voorzover het systeem van de Belastingdienst structurele en/of veelvuldig herhaalde tekortkomingen en/of storingen vertoont met betrekking tot de inhoud en/of de toezending van de inkomensverklaringen.

b) Subsidiaire vorderingen

Voor het geval uw rechtbank de primaire vordering A van eisers niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties de volgende verklaringen voor recht.

8.3.1 Subsidiaire vordering sub A

Subsidiair, voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering A van eisers niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving ten aanzien van:

- 1) artikel 7:248, lid 2 (maximering huurverhogingspercentage) en/of
- 2) artikel 7:249 BW en artikel 11 UHW (vaststelling huurprijs bij aanvang huurovereenkomst) en/of
- 3) artikel 7:253 BW en artikel 13 UHW (verhoging huurprijs op verzoek verhuurder) en/of
- 4) artikel 7:254 BW en artikel 14 UHW (verlaging van de huurprijs op verzoek van de huurder) en/of
- 5) artikel 7:255 BW en artikel 15 UHW (vaststelling huurverhoging na renovatie) en/of
- 6) artikel 7:257 BW en artikel 16 UHW (tijdelijke vermindering huurbetalingsverplichting vanwege gebreken) en/of
- 7) artikel 7:258 BW en artikel 17 UHW (splitsing all-in prijzen) en/of
- 8) artikel 7:260 BW en artikel 18 UHW (vaststelling servicekosten) en/of
- 9) artikel 7:261 BW en artikel 19 UHW (vaststelling voorschotbedrag servicekosten) en/of
- 10) artikel 7:262 lid 2 BW (appelverbod) en/of
- 11) artikel 7:265 BW (onderafdeling 2 van afd. 7.4.5 zijn van dwingend recht) en/of
- 12) artikel 7:271 lid 4 BW (nietigheid opzegging op andere gronden dan genoemd in art. 7:274 BW) en/of
- 13) artikel 7: 272 BW (opzegging verhuurder: verzoek verhuurder aan rechter) en/of;
- 14) artikel 7: 273 BW (beslissing rechter op verzoek verhuurder bij opzegging) en/of
- 15) artikel 7: 274 BW (limitatieve opzeggingsgronden voor toewijzing vordering verhuurder) en/of
- 16) artikel 7: 275 BW (vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten) en/of
- 17) artikel 7: 276 BW (schadevergoedingsplicht verhuurder bij oneigenlijk beroep op eigen gebruik) en/of
- 18) artikel 7: 277 BW (verlenging huurovereenkomst door rechter) en/of
- 19) artikel 7: 279 BW (bijzondere ontbindingsbevoegdheid huurder) en/of
- 20) artikel 7: 280 BW (extra nakomingstermijn voor huurder (terme de grâce) en/of
- 21) artikel 7: 281, lid 2 BW (ontbinding huurovereenkomst door de rechter wegens verwezenlijking bestemmingsplan, vergoedingsplicht verhuurder) en/of

22) artikel 7: 282 BW (onderafdeling 4 van afd. 7.4.5 is van dwingend recht);
in strijd is met artikel 1 EP EVRM en op grond daarvan onverbindend is, waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving getroffen worden, te compenseren;

8.3.2 Subsidiaire vordering sub B

Subsidiar, voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering A van eisers niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving met betrekking tot de huurprijsbeheersing en huurbescherming op grond van de in randnummers 3.1.13 t/m 3.1.16 vermelde “weeffout” onverbindend is wegens schending van artikel 1 EP EVRM, en/of artikel 6 EVRM en/of artikel 14 IVBPR, met name voor zover het betreft:

- 1) De vaststelling van de huurprijs bij het begin van de huurovereenkomst (artikel 11 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:249 BW).
- 2) De verhoging van de huurprijs op verzoek van de verhuurder (artikel 13 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:253 BW).
- 3) De verlaging van de huurprijs op verzoek van de huurder (artikel 14 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:254 BW).
- 4) De tijdelijke vermindering van de huurbetalingsverplichting vanwege de aanwezigheid van gebreken (artikel 16 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:257 BW)
- 5) De splitsing van all-in prijzen (artikel 17 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:258 BW).

waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving getroffen worden, te compenseren.

8.3.3 Subsidiaire vordering sub C

Subsidiar, voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering A van eisers niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving, met name artikel 7: 247, lid 2 BW met betrekking tot de in 1994 ingevoerde beperkte liberalisatie onverbindend is wegens schending van artikel 1 EP EVRM en/of artikel 14 EVRM en/of het Twaalfde Protocol bij het EVRM en/of artikel 26 IVBPR voor zover die liberalisatie niet geldt voor toen reeds bestaande huurovereenkomsten (huurveteranen), aangezien hiervoor geen legitiem

doel in het algemeen belang (*legitimate aim in the general interest*) bestaat en/of sprake is van verboden discriminatie, waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving getroffen worden, te compenseren.

8.3.4 Subsidiaire vordering sub D

Subsidiar, voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering A van eisers niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving met betrekking tot de huurprijsbeheersing en huurbescherming onverbindend is wegens schending van artikel 1 EP EVRM voor zover die nog betrekking heeft op woningen waarvoor liberalisatie was voorgesteld (en door de Tweede Kamer was goedgekeurd) in het zogenaamde wetsontwerp Dekker, aangezien hiervoor geen legitiem doel in het algemeen belang (*legitimate aim in the general interest*) bestaat, waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving getroffen worden, te compenseren.

8.3.5 Subsidiaire vordering sub E

Subsidiar, voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering A en ook de subsidiaire vordering A van eisers met betrekking tot de te noemen wetsartikelen niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving met betrekking tot:

- 1) artikel 7:258 BW en/of artikel 17 UHW (splitsing all-in prijzen) en/of
 - 2) artikel 7:260 BW en/of artikel 18 UHW (vaststelling servicekosten) en/of
 - 3) artikel 7:261 BW en/of artikel 19 UHW (vaststelling voorschotbedrag servicekosten) en/of
 - 4) artikel 7:262 lid 2 BW (appelverbod);
- in strijd is met artikel 1 EP EVRM, artikel 6 EVRM en/of artikel 14 IVBPR en/of artikel 14 EVRM en/of het Twaalfde Protocol bij het EVRM en/of artikel 26 IVBPR en op grond daarvan onverbindend is, althans dat de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving worden getroffen, te compenseren.

8.3.6 Subsidiaire vordering sub F

Subsidiar, voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering A en ook de subsidiaire vordering A van eisers met betrekking tot de desbetreffende wettelijke regelingen niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving met betrekking tot de zogenaamde achtergebleven huren in strijd is met artikel 1 EP EVRM, artikel 14 EVRM en/of het Twaalfde Protocol bij het EVRM en/of artikel 26 IVBPR en op grond daarvan onverbindend is, althans dat de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving worden getroffen, te compenseren.

8.3.7 Subsidiaire vordering sub G

Subsidiar, voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering A van eisers niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving, die is geïntroduceerd met de Wet “Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)” (dossier 33 129) met invoering van artikel 252 a van het Burgerlijk Wetboek annex artikel 10 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals hierboven omschreven in randnummer 1.4.18, in strijd is met het discriminatieverbod van artikel 14 EVRM, artikel 1 van het twaalfde protocol bij het EVRM en artikel 26 IVBPR en op grond daarvan onverbindend is, althans dat de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van, woningen die door deze regelgeving worden getroffen (wegens het feit dat hun huurders een huishoudinkomen hebben van € 43.000 of minder), te compenseren.

8.3.8. Subsidiaire vordering sub H.

Subsidiar, voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering A van eisers niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat het in Nederland bestaande stelsel van huisvestingswetgeving en huisvestingsregelingen, zoals vermeld in randnummers 1.6.14 t/m 1.6.21 in zijn geheel fundamenteel in strijd is met artikel 1 EP EVRM en op grond daarvan geheel onverbindend is, waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en

regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die hierdoor getroffen worden, te compenseren.

c) *Meer subsidiaire vorderingen.*

8.4.1. Meer subsidiaire vordering sub A

Meer subsidiair, voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering A en/of een of meer van de subsidiaire vorderingen A t/m G wel zou willen toewijzen maar de daarbij gevraagde onverbindendheid niet meteen zou willen doen ingaan en de uitvoering daarvan zou willen temporiseren, vorderen c.q. verzoeken eisers dat de uitvoering daarvan als volgt wordt getemporiseerd:

- 1) ten aanzien van woningen met structureel verliesgevende exploitatie respectievelijk woningen ten aanzien waarvan eisers geen redelijk rendement met inbegrip van een redelijke winst (*decent profit*) behalen:
 - een huurprijsbeperking die resulteert in een (jaarlijkse) huuropbrengst (kale huur) < 3% van de WOZ-waarde onverbindend is vanaf 1 januari 2013, althans 1 jaar na het in dezen te wijzen vonnis;
 - een huurprijsbeperking die resulteert in een (jaarlijkse) huuropbrengst (kale huur) < 4% WOZ-waarde onverbindend vanaf 1 januari 2015;
 - een huurprijsbeperking die resulteert in een (jaarlijkse) huuropbrengst (kale huur) > 4% WOZ-waarde onverbindend is na 1 januari 2016, wanneer die beperking geen ruimte laat voor een redelijk rendement met inbegrip van een redelijke winst (*decent profit*), en/of
- 2) ten aanzien van woningen met achtergebleven huren: een huurprijsbeperking beneden de puntenwaardering (WWS) onverbindend is vanaf 1 januari 2013, althans 1 jaar na het in dezen te wijzen vonnis en/of
- 3) ten aanzien van de woningen die geliberaliseerd zouden zijn volgens het wetsontwerp Dekker: dat huurprijsbeperking onverbindend is vanaf 1 januari 2014;
- 4) ten aanzien van alle onder 1, 2 en 3 genoemde categorieën: onverbindendverklaringen van de huurbescherming die parallel lopen met de onverbindendverklaringen van de huurprijsbeperking; althans met ingang van die data, die uw rechtbank in goede justitie zal vermenen te behoren;

8.4.2. Meer subsidiaire vordering sub B.

Meer subsidiair voor het geval uw rechtbank niet alleen de primaire vordering sub A maar ook de subsidiaire vordering sub H niet zou

toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat de volgende onderdelen van het stelsel van huisvestingswetgeving en huisvestingsregelingen, zoals vermeld in randnummers 1.6.14 t/m 1.6.21, in strijd zijn met artikel 1 EP EVRM en op grond daarvan onverbindend zijn, waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze wet- en regelgeving getroffen worden, te compenseren.

- 1) Het stelsel van gemeentelijke vergunningen – andere dan ter voldoening aan veiligheidsvoorschriften en/of voorschriften van zuiver bouwkundige aard - voor splitsing, woningonttrekking, woningsamenvoeging en woningomzetting en/of
- 2) Het vorderen van “financiële compensatie” voor het toekennen van deze vergunningen en/of
- 3) Het ontnemen van de vrijheid aan de eigenaars van vrijgekomen woningen van minder dan 142 punten in de grote en middelgrote steden om de woning zelf te gaan bewonen of (de persoon van) de huurder te kiezen doordat de eigenaar verplicht is een huurder te aanvaarden die in het bezit is van een gemeentelijke woonvergunning, welke woonvergunning door de gemeente alleen wordt afgegeven aan personen die voldoen aan de door de gemeente gestelde vereisten, zoals onder andere het hebben van een inkomen van € 43.000 of minder, zulks op straffe van dwangsom, boete en/of vordering van de woning
- 4) Het ontbreken van een wettelijke bepaling waardoor de overheid (de Staat der Nederlanden en/of de desbetreffende gemeente) de eigenaar moet vrijwaren voor onverhaalbare huurschulden en/of schade aan de woning wegens wanbewoning door de huurder en/of
- 5) De bevoegdheid tot het opleggen en invorderen van dwangsommen en boeten en het vorderen van woningen.

d) Proceskostenveroordeling

- 8.5 Eiser vordert ten slotte op grond van artikel 6 EVRM en artikel 14 IVBPR veroordeling van gedaagde in de integrale kosten van eisers met betrekking tot het onderhavige proces, dat wil zeggen alle (redelijke) directe en indirecte kosten die zij hebben moeten maken voor het organiseren en voeren daarvan.

9. Verweren zijdens gedaagde

- 9.1 Door de Staat der Nederlanden is ter gelegenheid van de bespreking kenbaar gemaakt dat nu in de procedure van de Staat vs Nobel, zoals beschreven onder randnummer 1.3.1 door het Gerechtshof Amsterdam de vorderingen van Nobel zijn afgewezen, er ook in de onderhavige

voorgelegde zaak geen aanleiding is de stellingen van de Stichting te volgen. Meer of andere verwezen zijn aan de Stichting niet kenbaar gemaakt.

10. Bewijsaanbod

- 10.1 Eiser meent ten volle te hebben voldaan aan haar stelplicht en bewijslast. Eiser biedt aan, onder het protest van gehoudenheid daartoe, al haar stellingen nader te bewijzen, onder meer door het overleggen van producties en het doen horen van getuigen.
- 10.2 De producties 1 t/m 21 zijn aangehecht aan onderhavige dagvaarding.
- 10.3 Als getuigen kunnen onder meer de volgende personen worden gehoord:
- De heer N. Nobel, de heer P. van Oord en de heer S. van Houwelingen, leden van het bestuur van eiseres sub 1.

MITSDIEN:

het Uw Rechtbank moge behagen, bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

I PRIMAIR:

- A. te verklaren voor recht dat het samenstel van de Nederlandse wet- en regelgeving ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting in zijn geheel fundamenteel strijd is met artikel 1 EP EVRM en op grond daarvan geheel onverbindend is, waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving getroffen worden, te compenseren;
- B. op grond van artikel 1 EP EVRM te verklaren voor recht dat huiseigenaren recht hebben op een vrije markthuurl of, indien die vrije markthuurl niet wordt toegestaan of niet vastgesteld kan worden, een redelijk rendement met inbegrip van een redelijke winst (*decent profit*) die resulteert uit een huuropbrengst (kale huur) van 6% van de WOZ-waarde (als toegelicht in randnummer 1.7.40.);
- C. Op grond van artikel 6 EVRM en artikel 14 IVBPR te verklaren voor recht dat de beperking van de proceskostenvergoeding, zoals die is geregeld in het Besluit proceskosten bestuursrecht en in de jurisprudentie met betrekking tot artikel 241 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, onverbindend is c.q. in strijd is met

het recht, voorzover het betreft de aan burgers toe te kennen proceskostenvergoedingen indien zij door de rechter in het gelijk worden gesteld in bestuursrechtelijke processen en civielrechtelijke processen over onrechtmatige overheidsdaden;

- D. Op grond van artikel 1 EP EVRM te verklaren voor recht met betrekking tot het wetsontwerp c.q. de wet (indien het wetsontwerp tot wet wordt) wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (dossier 33129 - huurverhoging op grond van inkomen),
- 1) dat het handelen van de Staat der Nederlanden met betrekking tot het afgeven en daarna weer intrekken van de inkomensverklaringen in het kader van het nog niet in werking getreden wetsontwerp zoals beschreven in randnummer 1.4.18, onrechtmatig is geweest.
 - 2) dat de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt indien en voorzover het systeem van de Belastingdienst structurele en/of veelvuldig herhaalde tekortkomingen en/of storingen vertoont met betrekking tot de inhoud en/of de toezending van de inkomensverklaringen.

II SUBSIDIAIR:

- A. voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering 1 van eisers niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving ten aanzien van:
- 1) artikel 7:248, lid 2 BW (maximering huurverhogingspercentage)
 - 2) artikel 7:249 BW en artikel 11 UHW (vaststelling huurprijs bij aanvang huurovereenkomst) en/of
 - 3) artikel 7:253 BW en artikel 13 UHW (verhoging huurprijs op verzoek verhuurder) en/of
 - 4) artikel 7:254 BW en artikel 14 UHW (verlaging van de huurprijs op verzoek van de huurder) en/of
 - 5) artikel 7:255 BW en artikel 15 UHW (vaststelling huurverhoging na renovatie) en/of
 - 6) artikel 7:257 BW en artikel 16 UHW (tijdelijke vermindering huurbetalingsverplichting vanwege gebreken) en/of
 - 7) artikel 7:258 BW en artikel 17 UHW (splitsing all-in prijzen) en/of
 - 8) artikel 7:260 BW en artikel 18 UHW (vaststelling servicekosten) en/of
 - 9) artikel 7:261 BW en artikel 19 UHW (vaststelling voorschotbedrag servicekosten) en/of
 - 10) artikel 7:262 lid 2 BW (appelverbod) en/of

- 11) artikel 7:265 BW (onderafdeling 2 van afd. 7.4.5 zijn van dwingend recht) en/of
- 12) artikel 7:271 lid 4 BW (nietigheid opzegging op andere gronden dan genoemd in art. 7:274 BW) en/of
- 13) artikel 7: 272 BW (opzegging verhuurder: verzoek verhuurder aan rechter) en/of;
- 14) artikel 7: 273 BW (beslissing rechter op verzoek verhuurder bij opzegging) en/of
- 15) artikel 7: 274 BW (limitatieve opzeggingsgronden voor toewijzing vordering verhuurder) en/of
- 16) artikel 7: 275 BW (vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten) en/of
- 17) artikel 7: 276 BW (schadevergoedingsplicht verhuurder bij oneigenlijk beroep op eigen gebruik) en/of
- 18) artikel 7: 277 BW (verlenging huurovereenkomst door rechter) en/of
- 19) artikel 7: 279 BW (bijzondere ontbindingsbevoegdheid huurder) en/of
- 20) artikel 7: 280 BW (extra nakomingstermijn voor huurder (terme de grâce) en/of
- 21) artikel 7: 281, lid 2 BW (ontbinding huurovereenkomst door de rechter wegens verwezenlijking bestemmingsplan, vergoedingsplicht verhuurder) en/of
- 22) artikel 7: 282 BW (onderafdeling 4 van afd. 7.4.5 is van dwingend recht);

in strijd is met artikel 1 EP EVRM en op grond daarvan onverbindend is, waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving getroffen worden, te compenseren;

- B. voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering A van eisers niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving met betrekking tot de huurprijsbeheersing en huurbescherming op grond van de in randnummers 3.1.13 t/m 3.1.16 vermelde “weeffout” onverbindend is wegens schending van artikel 1 EP EVRM, en/of artikel 6 EVRM en/of artikel 14 IVBPR, met name voor zover het betreft:
- 1) de vaststelling van de huurprijs bij het begin van de huurovereenkomst (artikel 11 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:249 BW);
 - 2) de verhoging van de huurprijs op verzoek van de verhuurder (artikel 13 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:253 BW);

- 3) de verlaging van de huurprijs op verzoek van de huurder (artikel 14 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:254 BW);
- 4) de tijdelijke vermindering van de huurbetalingsverplichting vanwege de aanwezigheid van gebreken (artikel 16 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:257 BW);
- 5) de splitsing van all-in prijzen (artikel 17 UHW, dat dient ter uitvoering van artikel 7:258 BW);

waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving getroffen worden, te compenseren;

- C. voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering sub A van eisers niet zou toewijzen, vorderen eisers een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving, met name artikel 7: 247 lid 2 BW met betrekking tot de in 1994 ingevoerde beperkte liberalisatie onverbindend is wegens schending van artikel 1 EP EVRM en/of artikel 14 EVRM en/of het Twaalfde Protocol bij het EVRM en/of artikel 26 IVBPR voor zover die liberalisatie niet geldt voor toen reeds bestaande huurovereenkomsten (huurveteranen), aangezien hiervoor geen legitiem doel in het algemeen belang (*legitimate aim in the general interest*) bestaat en/of sprake is van verboden discriminatie, waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving getroffen worden, te compenseren;
- D. voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering sub A van eisers niet zou toewijzen, vorderen eisers een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving met betrekking tot de huurprijsbeheersing en huurbescherming onverbindend is wegens schending van artikel 1 EP EVRM voor zover die nog betrekking heeft op woningen waarvoor liberalisatie was voorgesteld (en door de Tweede Kamer was goedgekeurd) in het zogenaamde wetsontwerp Dekker, aangezien hiervoor geen legitiem doel in het algemeen belang (*legitimate aim in the general interest*) bestaat, waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving getroffen worden, te compenseren;
- E. voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering sub A en ook de subsidiaire vordering sub A van eisers met betrekking tot de te noemen wetsartikelen niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond

van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving met betrekking tot:

- 1) artikel 7:258 BW en/of artikel 17 UHW (splitsing all-in prijzen) en/of
- 2) artikel 7:260 BW en/of artikel 18 UHW (vaststelling servicekosten) en/of
- 3) artikel 7:261 BW en/of artikel 19 UHW (vaststelling voorschotbedrag servicekosten) en/of
- 4) artikel 7:262 lid 2 BW (appelverbod);

in strijd is met artikel 1 EP EVRM, artikel 6 EVRM en/of artikel 14 IVBPR en/of artikel 14 EVRM en/of het Twaalfde Protocol bij het EVRM en/of artikel 26 IVBPR en op grond daarvan onverbindend is, althans dat de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving worden getroffen, te compenseren;

F. voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering sub A en ook de subsidiaire vordering sub A van eisers met betrekking tot de desbetreffende wettelijke regelingen niet zou toewijzen, vorderen eisers een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving met betrekking tot de zogenaamde achtergebleven huren in strijd is met artikel 1 EP EVRM, artikel 14 EVRM en/of het Twaalfde Protocol bij het EVRM en/of artikel 26 IVBPR en op grond daarvan onverbindend is, althans dat de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving worden getroffen, te compenseren;

G. voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering sub A van eisers niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving, die is geïntroduceerd met de Wet “Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)” (dossier 33 129) met invoering van artikel 252 a van het Burgerlijk Wetboek annex artikel 10, lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals hierboven omschreven in randnummer 1.4.18, in strijd is met het discriminatieverbod van artikel 14 EVRM, artikel 1 van het twaalfde protocol bij het EVRM en artikel 26 IVBPR en op grond daarvan onverbindend is, althans dat de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van, woningen die door deze regelgeving worden getroffen (wegens het feit dat hun

huurders een huishoudinkomen hebben van € 43.000 of minder), te compenseren;

- H. voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering A van eisers niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat het in Nederland bestaande stelsel van huisvestingsmaatregelen, zoals vermeld in randnummers 1.6.14 t/m 1.6.21 in zijn geheel fundamenteel in strijd is met artikel 1 EP EVRM en op grond daarvan geheel onverbindend is, waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving getroffen worden, te compenseren.

III MEER SUBSIDIAIR:

- A. Voor het geval dat uw rechtbank de primaire vordering sub A en/of een of meer van de subsidiaire vorderingen A tot en met G wel zou willen toewijzen, maar de daarbij gevraagde onverbindendheid niet meteen zou willen doen ingaan en de uitvoering daarvan zou willen temporiseren, vorderen c.q. verzoeken eisers dat de uitvoering daarvan als volgt wordt getemporeerd:
- 1) ten aanzien van woningen met structureel verliesgevende exploitatie respectievelijk woningen ten aanzien waarvan eisers geen redelijk rendement met inbegrip van een redelijke winst (*decent profit*) behalen:
 - een huurprijsbeperking die resulteert in een (jaarlijkse) huuropbrengst (kale huur) < 3% van de WOZ-waarde onverbindend is vanaf 1 januari 2013, althans 1 jaar na het in dezen te wijzen vonnis;
 - een huurprijsbeperking die resulteert in een (jaarlijkse) huuropbrengst (kale huur) < 4% WOZ-waarde onverbindend vanaf 1 januari 2015;
 - een huurprijsbeperking die resulteert in een (jaarlijkse) huuropbrengst (kale huur) > 4% WOZ-waarde onverbindend is na 1 januari 2016, wanneer die beperking geen ruimte laat voor een redelijk rendement met inbegrip van een redelijke winst (*decent profit*), en/of
 - 2) ten aanzien van woningen met achtergebleven huren: een huurprijsbeperking beneden de puntenwaardering (WWS) onverbindend is vanaf 1 januari 2013, althans 1 jaar na het in dezen te wijzen vonnis en/of
 - 3) ten aanzien van de woningen die geliberaliseerd zouden zijn volgens het wetsontwerp Dekker: dat huurprijsbeperking onverbindend is vanaf 1 januari 2014;

- 4) ten aanzien van alle onder 1, e en 3 genoemde categorieën: onverbindendverklaringen van de huurbescherming die parallel lopen met de onverbindendverklaringen van de huurprijsbeperking, althans met ingang van die data, die uw rechtbank in goede justitie zal vermenen te behoren;
- B. Voor het geval uw rechtbank niet alleen de primaire vordering sub A maar ook de subsidiaire vordering sub H niet zou toewijzen, vorderen eisers op grond van vorenstaande uiteenzetting en producties een verklaring voor recht dat de volgende onderdelen van het stelsel van huisvestingsmaatregelen, zoals vermeld in randnummers 1.6.14 t/m 1.6.21, in strijd zijn met artikel 1 EP EVRM en op grond daarvan onverbindend zijn, waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving getroffen worden, te compenseren.
- 1) Het stelsel van gemeentelijke vergunningen – andere dan ter voldoening aan veiligheidsvoorschriften en/of voorschriften van zuiver bouwkundige aard - voor splitsing, woningonttrekking, woningsamenvoeging en woningomzetting en/of
 - 2) Het vorderen van “financiële compensatie” voor het toekennen van deze vergunningen en/of
 - 3) Het aan de eigenaar ontnemen van de vrijheid om zelf (de persoon van) de huurder te kiezen doordat de eigenaar verplicht is een huurder te aanvaarden die in het bezit is van een gemeentelijke woonvergunning, welke woonvergunning door de gemeente alleen wordt afgegeven aan personen die voldoen aan de door de gemeente gestelde vereisten, zoals onder andere het hebben van een inkomen van € 43.000 of minder en/of
 - 4) Het ontbreken van een wettelijke bepaling waardoor de overheid (de Staat der Nederlanden en/of de desbetreffende gemeente) de eigenaar moet vrijwaren voor onverhaalbare huurschulden en/of schade aan de woning wegens wanbewoning door de huurder
 - 5) De bevoegdheid voor de gemeenten tot het vorderen van woningen.
 - 6) De bevoegdheid voor de gemeenten tot het opleggen en invorderen van dwangsommen en boeten.

IV PROCESKOSTEN

gedaagde op grond van artikel 1 EP EVRM en/of artikel 6 EVRM en/of artikel 14 IVBPR te veroordelen in de integrale kosten van eisers met betrekking tot het onderhavige proces, dat wil zeggen alle (redelijke) directe en indirecte kosten die zij hebben moeten

maken voor het organiseren en voeren daarvan, althans gedaagde te veroordelen in de proceskosten.

Deze kosten zijn voor mij, deurwaarder: €

Deze zaak wordt behandeld door:

mr. B. Martens

BANNING N.V.

Postbus 1714

5200 BT 's-Hertogenbosch

E-mail: b.martens@banning.nl

Tel: 073 – 692 77 28

Fax: 073 – 692 77 90

Productieoverzicht

1. Uittreksel handelsregister Stichting Fair huur voor verhuurders
2. Statuten Stichting Fair huur voor verhuurders
3. Uittreksel Handelsregister Stichting Plantagehoek, KvK-nummer 41177182
4. Uittreksel Handelsregister Stichting tot Bevordering van Particulier Huizenbezit, Hippos, KvK-nummer 41177180
5. Uittreksel Handelsregister Egelinck B.V., KvK-nummer 33045653
6. Begrotingsbehandeling, Hand. T.K. 2007/2008 blz 29-2273 l.k., uitspraken minister Vogelaar inzake liberalisatie huurwoningenmarkt
7. Brief de dato 15 juni 2011 van Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties J.P.H. Donner aan de Voorzitter van de Tweede Kamer van de Staten-Generaal inzake het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit Huurprijzen Woonruimte ter uitwerking van het voornemen inzake het verhogen van het aantal WWS-punten.
8. Brief de dato 23 september 2011 van Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties J.P.H. Donner aan de Voorzitter van de Tweede Kamer van de Staten-Generaal inzake aanpassing van het besluit huurprijzen woonruimte
9. Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 (ingande 1 april 2011)
10. Nota "Het effect van de rendementsheffing bij particuliere verhuurders" door Dr. N. Nobel
11. Nota "Hoe bepalen we de markthuur" door Dr. N. Nobel
12. E-mailbericht de dato 16 maart 2010 van het Ministerie van Financiën (mr. A.J.M. Uijens) aan Dr. N. Nobel met de reactie het Ministerie op een e-mail de dato 15 februari 2010 van Dr. N. Nobel
13. Verslag over het verzoekschrift van A.K. te A. betreffende vermogensrendementsheffing in de inkomstenbelasting en waardering verhuurde woningen, vastgesteld 30 juni 2011, Tweede kamerstukken, vergaderjaar 2010-2011, 32 513, Nr. 57
14. Aanhangsel Handelingen Tweede Kamer 2011 -2012 nrs 270 en 342
15. Passage uit de huurverhogingsbijlage 2006, zoals destijds door de Vereniging Vast Goed Belang toegezonden aan haar leden
16. Nota "Huurprijsregulering in Nederland unlawful" door Mr. H.Hielkema
17. Beschrijving van de geschiedenis van het huur(prijs)beschermingsstelsel in Nederland sinds de Tweede Wereldoorlog
18. Nota "Vergelijking en beoordeling van de gereguleerde huurstelsels in Oostenrijk, Polen en Nederland" door Dr. N. Nobel
19. Nota "Disfunctioneren van de nationale wetgeving (malfunctioning of domestic legislation) door Dr. N. Nobel
20. Informatiefolder van de Gemeente Amsterdam betreffende huisvesting
21. Nota "Entitlement to derive profit from their property" door Dr. N. Nobel