



## Nieuwsbrief 12

13 maart 2012,

Geachte nieuwsbrief-abonnee,

Sinds onze vorige nieuwsbrief van 10 januari 2013 is er meer inzicht gekomen in de voornemens van het huidige kabinet om de woningmarkt aan te pakken. Helaas is dat beeld weinig hoopgevend. Wij geven hieronder een overzicht van de voornaamste recente gebeurtenissen.

### **Inkomensafhankelijke huurverhoging aangenomen.**

Omdat eind vorig jaar gebleken was dat de oppositiepartijen de wetsontwerpen betreffende de inkomensafhankelijke huurverhoging en de verhuurderheffing in de Eerste Kamer blokkeerden, is het kabinet direct na het kerstreces in politieke onderhandelingen gegaan met oppositiepartijen. Doel van deze onderhandelingen was om een compromis te bereiken dat ook in de Eerste Kamer op voldoende steun zou kunnen rekenen. Nadat overleg met het CDA mislukt was, heeft het kabinet alsnog op woensdag 13 februari een compromis bereikt met D'66, SGP en CDU. Dit compromis heeft in de wandelgangen de naam "woonakkoord" gekregen. Uiteraard heeft het kabinet daarbij enige concessies moeten doen. De voornaamste concessie was dat de percentages van de inkomensafhankelijke huurverhoging werden verminderd tot 0,5% voor huishoudinkomens tussen € 33.614 en € 43.001 en 2,5% voor huishoudinkomens boven € 43.000. Op de dag nadat het compromis bereikt was, diende het kabinet al een nieuwe nota van wijziging op het aanhangige wetsontwerp in bij de Tweede Kamer, waarin het resultaat van het compromis was opgenomen. Ondanks protesten van de overige oppositiepartijen, die de betreffende nota van wijziging en de toelichting nog nauwelijks gelezen hadden, vond op diezelfde dag ook al de mondelinge behandeling in de Tweede Kamer plaats. Op 15 februari 2013 nam de Tweede Kamer het aldus gewijzigde wetsontwerp aan. Op 12 maart heeft ook de Eerste Kamer de beide wetsontwerpen betreffende de inkomensafhankelijke huurverhogingen aangenomen en de publicatie in het Staatsblad zal een dezer dagen plaatsvinden.

### **Huurverhogingsvoorstellen kunnen worden uitgestuurd.**

Direct daarna zullen de eigenaren/verhuurders van woningen in de gereguleerde sector dus kunnen beginnen met het opvragen van de inkomensverklaringen bij de Belastingdienst. Indien in die verklaring staat dat het huishoudinkomen van de huurder(s) in 2011 boven de hieronder vermelde grenzen komt, dan kan de eigenaar bij zijn huurverhogingsvoorstel per 1 juli 2013 de dienovereenkomstige inkomensafhankelijke huurverhoging bij de basishuurverhoging optellen. Uitgaande van de basishuurverhoging van 4% worden de huurverhogingen per 1 juli 2013:

- 4% indien de Belastingdienst weigert een inkomensverklaring af te geven of meldt dat in de basisregistratie inkomen van de Belastingdienst geen gegevens over de inwoner(s) van het opgegeven adres bekend zijn.

(tijdens de parlementaire behandeling van het wetsontwerp heeft de minister geschat dat dat bij 15% van de aanvragen het geval zal zijn).

- 4% indien het huishoudinkomen van de huurder in 2011 niet meer dan € 33.164 is geweest.
- 4,5% indien het huishoudinkomen van de huurder in 2011 meer dan € 33.614 maar minder dan € 43.001 is geweest.
- 6,5% indien het huishoudinkomen van de huurder in 2011 meer dan € 43.000 is geweest.

De maximale huurprijsgrenzen volgens de puntentelling van het woningwaarderingssysteem blijven wel gelden. Ongeacht de hoogte van het inkomen van de huurder(s) kan de huur dus niet uitstijgen boven deze huurprijsgrens.

Over de wijze waarop de verhuurders deze huurverhogingen aan hun huurders moeten voorstellen, zal door de overheid en de verhuurdersorganisaties nog uitgebreid voorlichting worden gegeven. Aangezien onze stichting zich beperkt tot het voeren van juridische procedures, ligt het geven van die voorlichting niet op onze weg.

### **Kamerbrief 28 februari 2013.**

Minister Blok van Wonen en Rijksdienst heeft op 28 februari 2013 een brief aan de Tweede Kamer gestuurd over de vormgeving en effecten van het huurbeleid en de verhuurderheffing. In die brief, die op onze website gepubliceerd is, houdt hij vast aan zijn voornemen de verhuurderheffing na 2013 te verlengen, zij het met een iets minder snelle ophoop dan in het regeerakkoord was voorzien. De opbrengst in 2017 wordt nu gesteld op € 1,7 miljard. De minister stelt daarbij: "Het financiële beeld blijkt zodanig dat in het algemeen geldt dat ook zonder beperkingen in de investeringen de heffing is op te brengen". De minister is wel bereid met verschillende (groepen van) verhuurders overleg te plegen maar hij voegt daar aan toe: "Hierbij geldt wel als uitdrukkelijke randvoorwaarde dat de totale omvang van de heffing overeind blijft". Een klein lichtpuntje in de brief is, dat het plan om de maximale huurprijsgrens te gaan stellen op 4,5% van de WOZ waarde, van de baan is. De minister wil nu vóór Prinsjesdag met een voorstel komen voor een vereenvoudiging van het woningwaarderingssysteem met als grondslag een mix van een aan de WOZ-waarde gekoppelde waardering en het bestaande woningwaarderingssysteem. Hij voegt daar echter aan toe: "maar ook daarbij blijft de randvoorwaarde gelden dat de verhuurderheffing volgens afspraak kan worden gerealiseerd". In de brief heeft de minister ook toegezegd dat hij vóór het einde van 2014 met een wetsvoorstel komt om het systeem van jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen te vervangen door een systeem met een huursombenadering. Mocht u eventueel meer willen weten over de huursombenadering, dan kunt u bijvoorbeeld [deze pagina](#) raadplegen.

In zijn brief van 28 februari 2013 geeft de minister een van tabellen en cijfermaterieel voorzien zonnig betoog, waaruit moet blijken dat het met de verhuurderheffing best wel mee zal vallen. De verhuurders zullen de heffing niet alleen kunnen betalen uit de hogere huuropbrengsten, efficiencyverbeteringen et cetera, maar zullen er volgens de minister zelfs nog ruimschoots op vooruit gaan als ze maar goed opletten. Vlak voor de behandeling in de Eerste Kamer heeft echter de branchevereniging van de corporaties Aedes een tegenrapport overgelegd waarin is betoogd dat de te verwachten opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging nog niet de helft bedraagt van de verhuurderheffing. Ook tijdens de behandeling van de wetsontwerpen omtrent de inkomensafhankelijke huurverhoging in de Eerste Kamer op 12 februari is hier heftig over gedebatteerd. PvdA woordvoerder Duivesteijn noemde deze heffing “ondoordacht” omdat corporaties daardoor niet meer zouden kunnen investeren. De minister heeft echter geen krimp gegeven en deze materie zal zonder twijfel bij de komende behandeling van het wetsontwerp betreffende de verhuurderheffing wederom tot discussies leiden.

### **Verhuurderheffing.**

Het nieuwe wetsontwerp voor de verhuurderheffing, waarvan wij in onze vorige nieuwsbrief melding maakten, ligt nu nog bij de Tweede Kamer ter behandeling. Gezien het hierboven vermelde woonakkoord, is het redelijkerwijs zeker dat ook dat wetsontwerp op korte termijn door beide kamers van het parlement zal worden aangenomen en met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2013 zal gaan werken. De heffing zal alleen voor 2013 gelden. Eigenaren van meer dan 10 zelfstandige woningen in de gereguleerde sector betalen volgens het wetsontwerp een tarief van 0,014% over de som van de WOZ-waarden van al hun dergelijke woningen minus 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van die woningen. Eigenaren van maximaal 10 zelfstandige woningen in de gereguleerde sector zijn vrijgesteld van de heffing. Zoals hierboven reeds is vermeld, zullen bij de behandeling in het parlement het tarief voor 2013 en ook de heffingen in volgende jaren waarschijnlijk nog uitgebreid aan de orde komen. We zullen moeten afwachten in hoeverre het standpunt van de minister, dat is gebaseerd op het woonakkoord, dan uiteindelijk gehandhaafd zal kunnen worden.

### **Onze class action.**

Over de voortgang van onze class action bij de Rechtbank Den Haag valt juridisch nieuws te melden. In onze vorige nieuwsbrief hebben wij vermeld dat de landsadvocaat op 14 november 2012 zijn conclusie van antwoord had ingezonden en dat we wachtten op een beslissing van de rechtbank Den Haag over enige procedurele kwesties en over de verdere voortgang. Tevens hebben wij vermeld dat er voor de Rechtbank Den Haag ook nog een ander proces loopt, dat door een individuele eigenaar is aangespannen en waarin schadevergoeding van de Staat der Nederlanden wordt geëist wegens door die eigenaar gederfde huuropbrengst en gederfde verkoopopbrengst van een appartement wegens de huurbescherming. Evenals onze class action is dat proces gebaseerd op schending van het eigendomsrecht van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. De Rechtbank heeft nu beslist dat die twee processen zullen worden gevoegd en (dus) gezamenlijk behandeld zullen worden. Dat zal tot gevolg hebben dat de Rechtbank mogelijk tegelijk vonnis zal gaan wijzen, zowel over de schending van het Europees

Verdrag die in onze class action aan de orde is gesteld, als over eventueel daaruit voortvloeiende schadevergoeding voor de eigenaren,. De mondelinge behandeling van deze gevoegde zaken (de comparitie van partijen) zal plaatsvinden op 23 mei 2013. De advocaat van onze stichting, Mr. Martens, en de advocaat van de individuele eigenaar, Mr. Hielkema, zullen daar dan de degens kruisen met de landsadvocaten van het advocatenkantoor Pels Rijcken, die zullen optreden namens de Staat der Nederlanden.

### **Aanvulling op de dagvaarding.**

Voorafgaand aan de zitting zullen onze advocaten een stuk insturen (een zogenaamde akte ter comparitie) dat zal dienen als een uitbreiding van de dagvaarding die in juli 2012 is uitgebracht. In dat stuk zal uitgebreid worden ingegaan op de verhuurderheffing, die naar onze mening nog een extra schending van het eigendomsrecht betekent en die, in samenhang met het naar onze mening onuitvoerbaar complex van de inkomensafhankelijke huurverhoging, nog duidelijker zichtbaar maakt dat het gehele Nederlandse stelsel van huur- en huisvestingswetgeving disfunctioneert. Een dergelijk disfunctioneren van de wetgeving (malfunctioning of domestic legislation), was voor het Europese Hof in de zogenaamde Poolse arresten de voornaamste factor bij de beslissing dat in Polen sprake was van schending van het eigendomsrecht. Wij zijn dan ook van mening dat het recent aan de Nederlandse wetgeving toegevoegde complex van de inkomensafhankelijke huurverhoging tezamen met de verhuurderheffing ons belangrijke aanvullende argumenten verschaft voor onze stelling dat Nederland het eigendomsrecht van particuliere eigenaren/verhuurders schendt.

### **Klacht Europees Hof.**

Van het Europese Hof in Straatsburg hebben wij nog geen nader bericht ontvangen over de behandeling van de daar ingediende klachten. De tijd schrijdt echter wel voort en onze eerste klager staat nu al bijna twee jaar in de rij van wachtenden. Zoals wij in onze vorige nieuwsbrief reeds meldde, zal de Hoge Raad mogelijk al dit jaar met een uitspraak komen in een zaak die door een individuele eigenaar is voorgelegd. Indien die uitspraak onverhoopt afwijzend zou zijn, dan is hopelijk de rij wachtenden bij het Europese Hof reeds zo ver opgeschoven dat we daar dan zo langzamerhand aan de beurt komen voor het begin van de behandeling. Wij blijven dus op alle fronten stug doorprocederen.

### **Rechter is enige mogelijke toevlucht.**

Naar onze mening hebben de recente ontwikkelingen met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhoging en de verhuurderheffing nog weer eens duidelijk aangetoond dat het door ons bij de rechter aanhangig gemaakte beroep op het eigendomsrecht, dat is gewaarborgd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, op dit moment nog de enige zinvolle weg is die mogelijk uitzicht biedt op een fundamentele doorbraak in de onhoudbare situatie die op de huurmarkt in de gereguleerde sector en, daarmee samenhangend, op de gehele Nederlandse woningmarkt is ontstaan. Uit de ontwikkelingen van de afgelopen maanden, en met name de brief van 28 februari 2013 waarin het kabinetsstandpunt is vastgelegd, blijkt zonneklaar dat verder

polderoverleg en lobbyen geen zin meer heeft. Alleen de rechter blijkt nu nog de laatste mogelijke toevlucht te zijn. Tegen de achtergrond hiervan hopen wij dat ook de grote(re) eigenaren/verhuurders en hun organisaties zich dit zullen zijn gaan realiseren en dat ook zij zich nu manifest achter onze class action zullen gaan stellen.

Wij blijven u op de hoogte houden.

Het is vooralsnog nog steeds mogelijk om zich als (aspirant)deelnemer aan te melden. Wij verwijzen naar onze website [www.fairhuurvoorverhuurders.nl](http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl) die regelmatig wordt bijgehouden en waar u alle benodigde informatie kunt vinden.

Met vriendelijke groeten,  
Namens het bestuur,

Dr. N. Nobel.