



## Nieuwsbrief 8

20 juli 2012,

Geachte nieuwsbrief-abonnee,

In deze nieuwsbrief informeren wij u over onze activiteiten sinds onze vorige nieuwsbrief van 16 juni.

### **De dagvaarding is op 13 juli 2012 aan de Staat der Nederlanden betekend.**

De afgelopen weken zijn we samen met onze advocaten bezig geweest met het verbeteren en aanvullen van de dagvaarding. Er zijn onder andere enige passages toegevoegd betreffende het fiasco met het wetsontwerp inkomensafhankelijke huurverhoging (5% extra voor huurders met meer dan € 43.000 inkomen), waarvan de uitvoering door de rechter voorlopig is stopgezet. Ook hebben we nog de aandacht gevestigd op het belangrijke recente arrest van het Europese Hof betreffende de eigenaars van in erfpacht gegeven grond in Noorwegen (zie onze vorige nieuwsbrief) en op een belangrijk recent rapport van het Centraal Bureau voor de Statistiek (zie hieronder). Het eindresultaat is een gedegen dagvaarding met een omvang van 117 pagina's waarin het Nederlandse huurstelsel, met name het samenstel van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsmaatregelen, op grond van een groot aantal argumenten wordt aangevochten, omdat er sprake is van schending van het eigendomsrecht van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Daarnaast zijn ter onderbouwing van onze stellingen (foto)kopieën van 21 documenten met in totaal ongeveer 250 pagina's als bijlagen toegevoegd. De dagvaarding en de bijlagen zijn afgelopen vrijdag door de gerechtsdeurwaarder aan de Staat der Nederlanden betekend. Het juridische proces is hiermee van start gegaan. De Rechtbank Den Haag zal de zaak nu in behandeling nemen.

De dagvaarding is op onze website gepubliceerd en u kunt hem bekijken door [hier](#) te klikken.

### **Voortgang in processen van individuele eigenaars.**

Behalve onze class action lopen er ook nog enige andere processen over deze zelfde materie, die zijn aangespannen door individuele eigenaars. Een proces, dat al twee jaar geleden is begonnen en dat sindsdien zowel voor de kantonrechter als voor het gerechtshof is verloren, wordt nu voorgelegd aan de Hoge Raad. Een Haags advocatenkantoor, dat gespecialiseerd is in cassatiezaken, is bezig met het opstellen van een beroepschrift in cassatie, dat over

enkele dagen zal worden ingediend. In een ander proces, waarin door een individuele eigenaar schadevergoeding van de Staat der Nederlanden wordt geëist wegens in de afgelopen 5 jaren gederfde huuropbrengst, heeft op 2 juli een zitting plaatsgevonden van de Rechtbank Den Haag. Op die zitting, die drie en een half uur duurde, is de gehele materie van het Nederlandse huurstelsel en de al of niet strijdigheid met het Europese verdrag voor de rechten van de mens, van alle kanten belicht, zowel door de eiser en diens advocaat als door de landsadvocaten, die optraden voor de Staat der Nederlanden.

Tevens lopen er ook nog een aantal processen over deze materie voor kantonrechters en het gerechtshof in Amsterdam. In al deze zaken lijden de eigenaars aantoonbaar verlies op de exploitatie. In een van die processen heeft de zitting al plaatsgevonden op 23 mei 2011 en de kantonrechter zou op 28 juni 2011 vonnis zou wijzen. De kantonrechter heeft echter al meer dan een jaar uitstel genomen.

### **Stroomlijning van de procedures.**

Op 1 juli 2012 is een wet in werking getreden, die wellicht kan leiden tot een aanzienlijke stroomlijning van het gehele juridische traject in Nederland. Dat is de “Wet prejudiciële vragen aan de civiele kamer van de Hoge Raad”. Door deze wet is een nieuw artikel 392 ingevoegd in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het eerste lid van dat artikel luidt als volgt:

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

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

De bedoeling van deze nieuwe wet is, te vermijden dat tegelijkertijd een aantal rechterlijke instanties zich uitgebreid bezig houden met een veelheid van zaken, die allemaal over het zelfde juridische onderwerp gaan en waarbij over het zelfde juridische vraagstuk moet worden beslist. Tot nu toe moesten dan al die rechters onafhankelijk van elkaar in al die zaken aparte vonnissen wijzen, waarbij de resultaten dan vaak sterk onderling verschilden of zelfs tegenstrijdig waren. Uiteindelijk kwam dan na een paar jaar de eerste zaak bij de Hoge Raad terecht. Die gaf dan na een jaar (of langer) de eindbeslissing. Door de nieuwe wet kan die verspilling van werk, tijd en geld in belangrijke mate worden vermeden. Als een dergelijke

situatie zich voordoet, kan een van de rechterlijke instanties die met zo'n zaak bezig is, het onderwerp met de bijbehorende (rechts)vragen rechtstreeks aan de Hoge Raad voorleggen met zogenaamde prejudiciële vragen. Indien de Hoge Raad er mee instemt om die vragen te beantwoorden, wordt, in afwachting van die beantwoording, niet alleen de behandeling van dat proces geschorst maar kunnen ook alle andere rechters, die soortgelijke zaken in behandeling hebben, hun processen schorsen. De Hoge Raad ziet er op toe dat de beantwoordingprocedure "met voortvarendheid wordt behandeld". Nadat de Hoge Raad de prejudiciële vragen heeft beantwoord, kunnen al die geschorste zaken worden afgedaan conform de antwoorden.

Wij zijn van mening deze nieuwe procedure van de prejudiciële vragen aan de Hoge Raad bij uitstek geschikt is voor onze class action, en voor de lopende processen die individuele eigenaars reeds hebben aangespannen. In de komende maanden gaan onze advocaten proberen om de Rechtbank Den Haag en de landsadvocaat, die optreedt namens de Staat der Nederlanden, te bewegen om gezamenlijk deze nieuwe procedure te gaan beproeven. Indien dat lukt en vervolgens ook de Hoge Raad hiermee instemt, kan binnen afzienbare tijd de hele materie door de Nederlandse rechter worden beslist. Tenzij de Hoge Raad ons in het gelijk stelt, kan daarna het Europese Hof te Straatsburg zich hierover uitspreken op grond van de klacht die reeds op 18 april 2011 bij dat Hof is ingediend maar die daar wegens de werkoverlast nog op de stapel ligt.

### **Belangrijke CBS publicatie over 'scheefwoners'.**

Op 3 juli 2012 heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) een belangrijk onderzoek naar 'scheefwoners' gepubliceerd. De publicatie kwam vlak voor het uitbrengen van onze dagvaarding uit, maar het is ons nog gelukt om deze publicatie op een aantal plaatsen in de dagvaarding te verwerken. Uit dit onderzoek blijkt onder meer dat circa 33% van de bewoners van woningen van woningbouwcorporaties een hoger huishoudinkomen heeft dan de 'sociale grens' van € 33.000, die door de Europese Commissie als norm wordt gesteld. Belangrijk voor onze zaak is, dat uit dat zelfde onderzoek ook blijkt dat 51% (dus meer dan de helft) van de huurders in de sector "overige verhuurders" boven die norm uit komt. Dit onderzoek bevestigt dus onze stelling dat er sprake is van disfunctioneren van de woningmarkt en van de huur(prijzen)wetgeving. U kunt [hier](#) kennisnemen van die publicatie van het CBS en [hier](#) treft u een Excel-bestand aan met de cijfermatige onderbouwing daarvan per gemeente.

### **Updates van de website**

In de afgelopen weken is onze website weer op een aantal punten aangevuld. Zo is ons overzicht met arresten van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens nog verder aan-

gevuld. Ook is onze pagina met wetgeving aangevuld met parlementaire stukken over de Wet prejudiciële vragen aan de Hoge Raad en is onze pagina met literatuur over de Nederlandse woningmarkt aangevuld met recente rapporten. Wij blijven er naar streven onze website zo up-to-date mogelijk te houden door de ontwikkelingen goed te blijven volgen.

### **Wachtdijst voor potentiële deelnemers.**

Op dit moment is het niet meer mogelijk voor deelnemers om (direct) in te schrijven voor de Class Action, omdat de juridische procedure(s) inmiddels van start zijn gegaan. Wel kunnen geïnteresseerden zich als aspirant-deelnemer opgeven voor onze wachtdijst. Indien er na verloop van tijd voldoende deelnemers op deze wachtdijst staan, kan het bestuur besluiten om deze deelnemers alsnog toe te laten tot de Class Action. Wij moeten deze systematiek volgen, omdat er een bepaald minimumaantal deelnemers per aanmeldingsronde moet zijn om kostendekkend te kunnen opereren. Inschrijven op de wachtdijst is kosteloos en dit kan worden gedaan door naam, telefoonnummer en woningenaantal te melden aan ons e-mailadres. Mocht u nog in contact komen met geïnteresseerden dan kunt u onze actie alsnog bij hen aanbevelen.

Met vriendelijke groet,  
Namens het bestuur,

Dr. N. Nobel