

**BANNING**

ADVOCATEN

Rechtbank 's-Gravenhage  
Zittingsdatum: 23 mei 2013  
Zaak-/rolnummer: 425550 / HA ZA 12-1004

**AKTE HOUDENDE VERMEERDERING EN  
WIJZIGING EIS**

*inzake:*

de publiekrechtelijke rechtspersoon STAAT  
DER NEDERLANDEN

waarvan de zetel is gevestigd te Den Haag,

gedaagde,

advocaten: mr. J. Bootsma en mr. E.E. van der  
Kamp te 's-Gravenhage

*tegen:*

STICHTING FAIR HUUR VOOR  
VERHUURDERS

gevestigd te Maarssen,

STICHTING PLANTAGEHOEK

gevestigd te Noordwijk

STICHTING TOT BEVORDERING VAN  
PARTICULIER HUIZENBEZIT, HIPPOS

gevestigd te Noordwijk

de besloten vennootschap met beperkte  
aansprakelijkheid EGELINCK B.V.

gevestigd te Amsterdam

eiseressen

advocaat: mr. B. Martens te 's-Hertogenbosch  
procesadvocaat: mr. J.P. Heering

1. Inleiding
- 1.1 Na het uitbrengen van de dagvaarding is er een aantal ontwikkelingen geweest die aanleiding geven de door Stichting Fair Huur voor Verhuurders ingestelde eis te wijzigen c.q. te vermeerderen.
- 1.2 De wijzigingen c.q. vermeerderingen van de eisen worden in deze akte toegelicht. Deze akte is opgebouwd volgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: Voorschot (leges) huurcommissie (eis E)  
Pagina: 2

Hoofdstuk 2: Onverbindendheid inkomensafhankelijke huurverhoging (artikel 7:252 a B.W.; sub eis onder G), inkomensafhankelijke huurverlaging (artikel 7:252 b; sub. eis H) en verhuurderheffing (sub. eis J)  
Pagina: 3

Hoofdstuk 3: Toelichting  
Pagina: 4

Hoofdstuk 4: Gewijzigd petitum  
Pagina: 69

2. Hoofdstuk 1 Voorschot (leges) huurcommissie (eis E)
- 2.1. Eisers stellen zich op het standpunt dat het voorschot op de vergoeding aan de Staat (leges) van € 450 die op grond van artikel 7, lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte jo art. 4, lid 1, sub b van het Besluit huurprijzen woning verschuldigd is door verhuurders/rechtspersonen die een beroep doen op de Huurcommissie, 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. Naar de mening van eisers is dit bedrag voor verhuurders/rechtspersonen prohibitief om een beroep te doen op de rechter bij geschillen met hun huurders over de huurprijzen en in het bijzonder bij geschillen over de inkomensafhankelijke huurverhoging en huurverlaging. Met name betreft het hier dan weigeringen door van huurders om een inkomensafhankelijke huurverhoging te betalen in de zin van art. 7:252a lid 1, sub a of b BW of voorstellen van huurders tot huurverlaging in de zin van art. 7:252b. De redenen voor het standpunt van eiser zijn aangegeven onder randnummer 4.72 van de onderstaande toelichting in hoofdstuk 3, welke toelichting hierbij als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

- 2.2. Nu een beroep op de (kanton)rechter op grond van art. 7:262 lid 1 BW alleen mogelijk is indien de zaak eerst is voorgelegd aan de Huurcommissie is deze hoge legesheffing bij de Huurcommissie indirect ook prohibitief voor een beroep op de (kanton)rechter dat daar op zou dienen te volgen indien het beroep van de eigenaar/verhuurder door de Huurcommissie zou zijn afgewezen.
- 2.3. Eisers wijzen er hierbij op dat het prohibitieve karakter van deze legesheffing door de wetgever kennelijk is onderkend en met opzet is geïntroduceerd en wordt gehandhaafd om het aantal beroepen van verhuurders/rechtspersonen op de Huurcommissie te beperken. Verwezen wordt naar het hieronder in randnummer 4.72 van de toelichting in hoofdstuk 3 opgenomen citaat uit de aan de Eerste Kamer uitgebrachte nota naar aanleiding van het verslag bij wetsontwerp 33330.
- 2.4. Eisers zijn bovendien van mening dat er geen redelijke motivering is waarom deze legesheffing voor rechtspersonen 18 maal zo hoog is als de legesheffing voor natuurlijke personen. De kosten die worden opgeroepen door een door een rechtspersoon gedaan beroep op de Huurcommissie zijn niet hoger dan de dienovereenkomstige kosten van een door een natuurlijk persoon gedaan beroep. Voor het verschil bestaat geen redelijke motivering en de heffing van rechtspersonen is dan ook evident onredelijk en in strijd met het discriminatieverbod dat is verankerd in de genoemde internationale verdragen.
3. Hoofdstuk 2 Onverbindendheidinkomensafhankelijke huurverhoging (artikel 7:252 a B.W.; sub. eis G), inkomensafhankelijke huurverlaging (artikel 7:252 b; sub. eis H) en verhuurderheffing (sub. eis J)
- 3.1. De wijziging c.q. aanvulling van de eisen in dit hoofdstuk zijn het rechtstreekse gevolg van het feit dat ten tijde van het indienen van de dagvaarding nog slechts wetsontwerp 33129 betreffende de inkomensafhankelijke huurverhoging door de Tweede Kamer was aangenomen en bij de Eerste Kamer in behandeling was, terwijl de verhuurderheffing nog slechts was aangekondigd bij het zogenaamde Regeer- en Gedoogakkoord van 20 september 2010.
- 3.2. Tijdens de behandeling van de wetsontwerpen 33129 en 33330 zijn later nog veranderingen aangebracht met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhoging en -verlaging, terwijl de behandeling van de wetsontwerpen 33407 en 33505 aanleiding heeft gegeven om de verhuurderheffing aan de orde te stellen. Dit heeft eisers er toe genoopt om
- primaire eis A aan te vullen met de verhuurderheffing;
  - subsidiaire eis G te wijzigen;

- subsidiaire eis H toe te voegen (onder vernummering van subsidiaire eis H in I);
- subsidiaire eis J toe te voegen.

Verwezen wordt naar hoofdstuk 3, dat hier de toelichtingen op bevat. Deze toelichtingen dienen hierbij als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

4. Hoofdstuk 3 Toelichting.

- 4.1. 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.”*

- 4.2. Deze maatregel heeft dus uitsluitend ten doel om de doorstroming van zogeheten 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.
- 4.3. 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 vullen. 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 server 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 voorstel waarin hij de huurverhoging aankondigt.

- 4.4. Aangezien de jaarlijkse huurverhoging over 2012/2013 per 1 juli inging, 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. Zoals hiervoor gezegd; aangezien de procedure voor het verkrijgen van de inkomensverklaringen zeer gecompliceerd is 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.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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.
- 4.7. 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):

# BANNING

## ADVOCATEN

*“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.”*

- 4.8. 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.”*
- 4.9. 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.
- 4.10. Zoals in het gedegen vonnis van de voorzieningenrechter uitvoerig is gemotiveerd, was het verlenen van ontheffing van de geheimhoudingsplicht 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.
- 4.11. 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. Indien vereist, bieden eisers hiervan bewijs aan. 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.

- 4.12. Zoals in randnummer 4.6 e.v. van deze akte is vermeld, is wetsontwerp 33129 op 12 april 2012 door de Tweede Kamer aangenomen maar is de invoering van de daarin voorziene inkomensafhankelijke 5% huurverhoging door de uitspraak van de voorzieningenrechter d.d. 13 april 2012 niet per 1 juli 2012 mogelijk geworden. De behandeling van het wetsontwerp is toen echter door de Eerste Kamer wel voortgezet. Op 19 juni 2012 vond een uitgebreide behandeling van het wetsontwerp plaats, waarbij ook de toenmalige minister Spies het woord voerde. Aan het eind van de beraadslaging besloot de Eerste Kamer de verdere behandeling stop te zetten. In het stabiliteitsprogramma d.d. 27 april 2012 van het toen nieuw geformeerde kabinet was aangekondigd dat er ook nog een soortgelijk wetsontwerp zou worden ingediend voor een inkomensafhankelijke huurverhoging van 1% voor huishoudinkomens tussen € 33.000 en € 43.000. De Eerste Kamer besloot toen de indiening van dat wetsontwerp af te wachten en de beraadslaging over wetsontwerp 33129 later voort te zetten tezamen met de behandeling van dat aangekondigde nieuwe wetsontwerp. Dat wetsontwerp, dat als titel “Wijziging van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomen)” kreeg en dat het kamernummer 33330 kreeg, werd op 6 juli 2012 bij de Tweede Kamer ingediend.
- 4.13. Op 18 september 2012 werd bij de Tweede Kamer een ontwerp ingediend voor de Wet Verhuurderheffing. Het wetsontwerp kreeg dossiernummer 33417. Deze belasting was reeds aangekondigd bij het zogenaamde Regeer- en Gedoogakkoord van 20 september 2010 maar was daarna nog niet nader geconcretiseerd. In het stabiliteitsprogramma d.d. 27 april 2012 was aangekondigd dat het wetsontwerp binnenkort zou worden ingediend teneinde de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhogingen (wetsontwerpen 33129 en 33330) met ingang van 2013 “af te romen” ten behoeve van de schatkist. Volgens het wetsontwerp zou de belasting worden geheven van verhuurders van meer dan 10 zelfstandige woningen in de gereguleerde sector. Het voorgestelde tarief voor 2013 was 0,0014% van de WOZ-waarden van de verhuurde woningen, met een vrijstelling voor 10 woningen. Voor 2014 en volgende jaren was het tarief 0,231%. De geraamde opbrengst zou oplopen tot € 2 miljard in 2017. In een latere nota van wijziging is het tarief voor 2013 vertienvoudigd tot 0,014%.



- 4.14. Aangezien de verhuurderheffing reeds in 2013 moest ingaan, kreeg de behandeling van dat wetsontwerp 33417 voorrang in het parlement. Het werd op 21 november 2012 door de Tweede Kamer aangenomen maar in de Eerste Kamer stuitte het op hevige tegenstand. Met name heerste er bezorgdheid over het hoge tarief voor 2014 en volgende jaren, waardoor gevreesd werd dat de corporaties de heffing niet zouden kunnen opbrengen en in grote financiële problemen zouden komen, of althans hun investeringen in bestaande en nieuwe huurwoningen drastisch zouden moeten inperken. Ook kwam de vraag naar voren of het redelijk was dat ook particuliere verhuurders onder de heffing zouden komen te vallen, aangezien zij, in tegenstelling tot de corporaties, in het verleden niet of nauwelijks geprofiteerd hadden van staatssubsidies.<sup>1</sup> Tijdens de mondelinge behandeling in de Eerste Kamer op 18 december 2012 diende de heer Essers (CDA) twee moties in.

De eerste motie luidde als volgt:

*“De Kamer,*

*gehoord de beraadslaging,*

*constaterende, dat het voor de aanpak van scheefhuren van belang is dat huren marktconform worden en dat hiervoor voorstellen zijn gedaan voor een inkomensafhankelijke huurverhoging van respectievelijk 1,5% – 2,5% – 6,5% boven inflatie, constaterende, dat ten behoeve van reductie van het financieel tekort de regering voornemens is een verhuurderheffing oplopend tot structureel 2,1 miljard in te voeren,*

*tevens constaterende, dat er discussie is ontstaan over de haalbaarheid van de verhuurderheffing, gekoppeld aan een ander woning waarderingsysteem,*  
*verzoekt de regering met een novelle te komen om de verhuurderheffing 2013 te splitsen van de jaren daaropvolgend,*

*verzoekt de regering binnen de randvoorwaarden van bovengenoemde opbrengsten en inkomensafhankelijke huurverhoging met een uitgewerkt voorstel te komen voor een woning waarderingsysteem en verhuurderheffing die corporaties de mogelijkheid biedt op termijn te blijven investeren in onderhoud en nieuwbouw, en recht doet aan de draagkracht van huurders en corporaties,*

<sup>1</sup> Zie Hand. E.K. 17-12-2012; blz. 12-3-14, 12-3-39 en 12-18-115.

*verzoekt de regering voorts de verhuurderheffing vanaf 2014 niet door te laten gaan dan nadat een voorstel is uitgewerkt en de Eerste Kamer daarover voor 1 maart 2013 te informeren.*

*en gaat over tot de orde van de dag.”*

De tweede motie van de heer Essers luidde als volgt:

*“De Kamer,*

*gehoord de beraadslaging,*

*overwegende, dat de verhuurderheffing ook neerslaat bij particuliere verhuurders van woningen;*

*constaterende, dat partijen die willen investeren in de particuliere huursector hun potentiële rendement hierdoor fors zien afnemen en hierdoor besluiten niet of niet meer in deze markt te investeren;*

*constaterende, dat deze verhuurders geen overheidssubsidie ontvangen of hebben ontvangen, en daarmee de ratio voor het opleggen van een verhuurderheffing voor deze verhuurders ontbreekt;*

*verzoekt de regering de verhuurderheffing alleen van toepassing te verklaren op partijen waarvan de kerntaken DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang) zijn, en niet op partijen die zich hoofdzakelijk met niet-DAEB-activiteiten bezig houden;*

*en gaat over tot de orde van de dag.”*

De eerste motie werd door de minister niet ontraden maar de tweede motie wel. De eerste motie is vervolgens door de Eerste Kamer aangenomen. De minister verklaarde die motie te zullen uitvoeren. Dit had tot gevolg dat er na het Kerstreces een nieuw wetsontwerp verhuurderheffing moest worden ingediend, dat alleen betrekking zou moeten hebben op het jaar 2013. Nadat de eerste motie van de heer Essers was aangenomen, is diens tweede motie, die door de minister was ontraden, niet meer in de Eerste Kamer in stemming gebracht. De heer Essers heeft de motie echter niet ingetrokken maar aangehouden.<sup>2</sup>

- 4.15. Ter uitvoering van de aangenomen eerste motie heeft de minister op 14 januari 2013 een tweede wetsontwerp voor de verhuurderheffing ingediend, dat kamernummer 33515 heeft gekregen. In dat wetsontwerp is met terugwerkende kracht tot 1 januari 2013 de

<sup>2</sup> Zie Hand. E.K. 17-12-2012 blz. 12-18-115, 12-18-116 en 12-18-126

verhuurderheffing met een tarief van 0,014% voorgesteld uitsluitend voor het jaar 2013.

- 4.16. Na het kerstreces heeft het parlement voorrang gegeven aan de behandeling van wetsontwerpen 33129 en 33330 inzake de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Aangezien die inkomensafhankelijke huurverhogingen op 1 juli 2013 zouden moeten ingaan zouden de wetten zo mogelijk nog vóór 1 maart 2013 in het Staatsblad moeten worden gepubliceerd.
- 4.17. Op 12 februari 2013 kwam het kabinet met de PvdA, VVD, D'66, SGP en CDA tot een overhaast in elkaar getimmerd akkoord (het zogenaamde woonakkoord) over de inkomensafhankelijke huurverhogingen annex de verhuurderheffing, dat naar verwachting op voldoende steun in de Tweede en Eerste Kamer zou kunnen rekenen. Reeds de volgende dag verscheen een tweede nota van wijziging van wetsontwerp 33330, waarin de resultaten van het akkoord al waren verwerkt. Met name betrof het hier een aantal wensen van D66, SGP en CDA die door het kabinet in de onderhandelingen bij het woonakkoord waren ingewilligd. De voornaamste wijziging was dat de percentages van de inkomensafhankelijke huurverhoging werden teruggebracht naar 0,5% voor inkomens tussen € 33.614 en € 43.001 en 2,5% boven € 43.000. De geraamde opbrengst voor 2017 werd teruggebracht tot € 1,7 miljard. Het aldus aangepaste wetsontwerp werd nog die zelfde dag door de Tweede Kamer in behandeling genomen ondanks protesten van de andere partijen, die niet bij het woonakkoord betrokken waren geweest en die opwierpen dat ze het gewijzigde ontwerp nog nauwelijks gelezen hadden. Het wetsontwerp werd op 15 februari 2013 door de Tweede Kamer aanvaard.
- 4.18. Op 28 februari 2013 zond de minister een brief aan de Tweede en Eerste Kamer met een nadere uitwerking van het huurbeleid en de verhuurderheffing<sup>3</sup>. Het beleid bleef onveranderd. Met name verwierp de minister de hierboven geciteerde tweede motie van de heer Essers. De desbetreffende alinea in de brief luidde als volgt:

*“Naar aanleiding van mijn toezegging in relatie tot de aangehouden motie Essers c.s. (Kamerstukken I 2012/13, 33 407, nr. G) ga ik nader in op de effecten van het beperken van de heffing tot partijen waarvan de kerntaken DAEB-activiteiten zijn. Als de heffing zou worden beperkt tot enkel corporaties, zou het bedrag aan heffing voor corporaties in 2017 met € 290 miljoen stijgen, zonder dat dit gepaard zou gaan met additionele verdienmogelijkheden voor corporaties. Overige verhuurders zouden zich daarentegen in de situatie bevinden waarin zij geen heffing verschuldigd zijn, maar wel kunnen profiteren van extra*

<sup>3</sup> T.K. 27926 nr. 192.

*verdienmogelijkheden vanuit het huurbeleid. In het licht van de investeringsopgave zie ik geen voordelen in een verschuiving van de lasten naar corporaties. In het licht van de gelijkheid tussen verschillende soorten verhuurders is er ook geen goede rechtvaardiging om de heffing te beperken tot een specifieke groep verhuurders. Zo hebben bijvoorbeeld ook particuliere verhuurders in het verleden kunnen profiteren van objectsubsidies.”<sup>4</sup>*

In de brief zegde de minister ook toe dat hij vóór Prinsjesdag met een voorstel zou komen voor een vereenvoudiging van het woningwaarderingssysteem met als grondslag een mix van enerzijds een aan de WOZ-waarde gekoppelde waardering en anderzijds het bestaande woningwaarderingssysteem. Hij voegde 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 zou komen om het systeem van jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen te vervangen door een systeem met een huursombenadering.

- 4.19. Nadat de behandeling van wetsontwerpen 33129 en 33330 betreffende de inkomensafhankelijke huurverhoging in de Eerste Kamer enige malen was uitgesteld omdat de kamer nog nadere toelichtingen wenste, werd het wetsontwerp uiteindelijk op 12 maart 2013 na een uitgebreide discussie aangenomen. Die discussie spitte zich vooral toe op de vraag of deze inkomensafhankelijke huurverhoging de gewenste doorstroming voldoende zou bevorderen en op de vraag of de corporaties de in het vooruitzicht gestelde verhuurderheffing, die zou moeten dienen om de inkomensafhankelijke huurverhoging “af te romen” (zie randnummer 4.13 van deze akte) daarmee zou kunnen dekken. De aangenomen wetten werden op 15 maart 2013 in het Staatsblad gepubliceerd onder nummers 2013/89 en 90. Vanaf 18 maart konden de verhuurders weer inkomensverklaringen (zie randnummer 4.3 van deze akte) opvragen bij de Belastingdienst.

Direct daarna begon de Tweede Kamer met de behandeling van het nieuwe wetsontwerp 33515 (zie randnummer 4.15 van deze akte) betreffende de verhuurderheffing 2013. Het wetsontwerp werd op 16 april 2013 aangenomen.

- 4.20. Een amendement van de heer Klein (50+) om terugwerkende kracht van de wet te vermijden door de heffing te laten ingaan op 1 juli 2013, werd door de indiener ingetrokken. Wel werd een motie van Mw. Visser (VVD) aangenomen, die als volgt luidt:

<sup>4</sup> Zie ook uitgebreider E.K. 33330 G blz. 21.

*De Kamer,*

*gehoord de beraadslaging,*

*overwegende dat de Wet verhuurderheffing slechts geldt voor het jaar 2013 en dat de verhuurderheffing voor de jaren 2014 en later in een afzonderlijk wetsvoorstel wordt geregeld;*

*overwegende dat de verhuurderheffing gevolgen kan hebben voor met name de financiële positie van verhuurders die te maken hebben met omvangrijke maatschappelijk gewenste investeringsopgaven;*

*verzoekt de regering, binnen het geraamde kader van de opbrengst van de verhuurderheffing, te weten 1,7 miljard in 2017, verschillende varianten van de verhuurderheffing uit te werken, in die zin dat er rekening wordt gehouden met de verschillende investeringsopgaven en deze uitwerkingen inclusief effecten en haalbaarheid uiterlijk 15 juni 2013 aan de Kamer voor te leggen,*

*en gaat over tot de orde van de dag.*

- 4.21. De Eerste Kamer heeft de behandeling van wetsontwerp 33515 op de agenda van 7 mei 2013 staan voor voorbereidend onderzoek door de commissies Financiën (Fin.) en Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis der Koningin (BZK/AZ). Een datum voor de plenaire vergadering is nog niet vastgesteld. Gezien het op 12 februari 2013 gesloten woonakkoord (zie randnummer 4.17 van deze akte) mag worden aangenomen dat ook de Eerste Kamer het wetsontwerp binnenkort zal aannemen en dat dus de verhuurderheffing zal worden geheven over het jaar 2013. Met betrekking tot de heffing over volgende jaren zal het parlement later dit jaar beslissen.
- 4.22. In de hierna volgende uiteenzetting zullen achtereenvolgens behandeld worden:
- a. de doelstellingen en de (wets)technische aspecten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen;
  - b. de doelstelling en de (wets)technische aspecten van de verhuurderheffing en
  - c. het gecombineerde effect van deze twee wetten voor de particuliere verhuurders.

Ad a). De doelstellingen en de (wets)technische aspecten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

De doelstellingen.

- 4.23. De oorspronkelijke doelstelling van de wetten betreffende de inkomensafhankelijke huurverhogingen was in de eerste plaats de bevordering van de doorstroming in de huursector. In de memorie van toelichting bij wetsontwerp 33129 is dat als volgt verwoord:

*Ten behoeve van de doorstroming worden meerdere maatregelen ingezet. In de huursector wordt de doorstroming bevorderd door de combinatie van het verhogen van de maximale huur in schaarstegebieden en de extra ruimte voor huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43 000<sup>5</sup>.*

In de tweede plaats had de maatregel volgens de memorie van toelichting ten doel een betere woningmarkt te creëren door de verhuurders meer inkomsten te verschaffen waardoor het investeren in woningen aantrekkelijker zou worden. Dat is in die memorie van toelichting als volgt verwoord:

*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<sup>6</sup>.*

Tijdens de mondelinge behandeling van het wetsontwerp in de Eerste Kamer bracht minister Spies deze tweede doelstelling enige malen kernachtig onder woorden:

*Met dit wetsvoorstel willen we een stuk investeringszekerheid bieden aan verhuurders. Zij weten dat zij voor een woning met een bepaalde kwaliteit een hogere huur mogen vragen. Dat maakt dat zij in dat segment meer zullen investeren. Dat hebben ze bij de consultatie over dit wetsvoorstel ook heel nadrukkelijk aangegeven<sup>7</sup>.*

( - )

<sup>5</sup> T.K. 33129 nr.4. blz. 2

<sup>6</sup> T.K. 33129 nr.4. blz. 3

<sup>7</sup> Hand. E.K. 19 juni 2012 blz. 33-10-77

*Bovendien leidt de maatregel er toe dat deze groep zittende huurders na een x-aantal jaren een huurprijs betaalt die ook recht doet aan de prijs-kwaliteitsniveaus van nieuwe huurders. Daarnaast levert het meer inkomsten op, waardoor investeringen in huurwoningen door verhuurders aantrekkelijker worden<sup>8</sup>.*

(-)

*Nee, ik heb aangegeven dat het bevorderen van die doorstroming het primaire doel van dit wetsvoorstel is, maar dat een afgeleid doel van dit wetsvoorstel is dat er meer investeringsruimte komt voor verhuurders als zij daadwerkelijk overgaan tot het vragen van een hogere huur<sup>9</sup>.*

Later is er ook nog een derde doelstelling bijgekomen, namelijk om verhuurders de middelen te geven om aan de verhuurderheffing te voldoen. De nota naar aanleiding van het verslag van de Eerste Kamer bevat de volgende passages<sup>10</sup>:

*Een ander belangrijk doel is om verhuurders meer middelen te geven om te investeren en om aan de verhuurderheffing te kunnen voldoen. Ook dat is van belang. Teneinde de opbrengsten van de verhuurderheffing zeker te stellen en ruimte te houden voor de gewenste investeringen, is de voorgestelde verruiming van het huurbeleid noodzakelijk.*

(-)

*Het koppelen van de doelstelling van het voorgestelde huurbeleid aan uitsluitend de doorstroming is daarom niet van toepassing en ook niet gewenst. De doelstelling is breder: naast het bevorderen van de doorstroming gaat het om het creëren van een reëlere huurprijs, een beter investeringsklimaat, ook voor marktpartijen, en om het genereren van voldoende financiële middelen voor de verhuurderheffing.*

Tijdens de mondelinge behandeling van de wetsontwerpen 30129 en 33330 in de Eerste Kamer op 12 maart 2013 is deze verschuiving in de doelstellingen uitgebreid aan de orde gekomen.

Mevrouw De Boer (GL) zei het volgende<sup>11</sup>:

<sup>8</sup> Hand. E.K. 19 juni 2012 blz. 33-10-77

<sup>9</sup> Hand. E.K. 19 juni 2012 blz. 33-10-78

<sup>10</sup> E.K. 33330 G blz.8

<sup>11</sup> Hand. E.K. 12 maart 2013 blz. 20-5-16 en 20-5-19

*Natuurlijk zullen we dit voorstel wel in zijn context moeten bekijken, een context die voor zover het de verhuurderheffing betreft door de regering ook als zodanig onderdeel is gemaakt van de wetsvoorstellen. Was volgens de memorie van toelichting de doelstelling van de wet nog het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt opdat de betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de doelgroep waarvoor deze zijn bestemd, in de nota naar aanleiding van het verslag van vrijdag jongstleden kunnen we lezen dat het opbrengen van de verhuurderheffing inmiddels een expliciete doelstelling van deze wet is geworden. Het is een doelstelling die naar het oordeel van mijn fractie de eerste doelstelling volledig onderuithaalt, maar daarover zal ik later meer zeggen.*

(-)

*Maar misschien is dit wel de reden dat de minister in de nota naar aanleiding van het verslag plots een nieuw doel aan de wet verbindt: het genereren van inkomsten opdat verhuurders de verhuurderheffing kunnen betalen. Dat de inkomensafhankelijke huurverhoging aan dat doel kan bijdragen, lijkt in ieder geval gemakkelijker te onderbouwen. De vraag of het netjes is om op het allerlaatste moment in de parlementaire behandeling een nieuw doel aan een wetsvoorstel te verbinden, laat ik dan maar even in het midden; hoewel, de vraag stellen, is hem beantwoorden!*

De heer van Duivesteijn (PvdA) merkte hierover op<sup>12</sup>:

*De fractie van de PvdA is van mening dat de voorgestelde verhuurderheffing een tamelijk eendimensionale maatregel is. In feite gaat het hier primair om het afkomen van een huurverhoging die met beide wetsvoorstellen van vandaag mogelijk gemaakt gaat worden. Per saldo functioneert de woningcorporatie hier als belastingdienst voor de rijksoverheid.*

De heer De Lange (OSF) drukte zich nog sterker - plastisch - uit<sup>13</sup>:

*De minister heeft gepoogd een haperende drietrapsraket te bouwen, bij elkaar gehouden met duck tape en velpon. We belasten de huurder, vergroten de inkomsten van de corporaties en romen die vervolgens af. Hoe kun je dan nog klagen dat het allemaal zo ingewikkeld is? Mijn fractie is nog steeds niet overtuigd dat directe belastingheffing om allerlei redenen niet veel, veel beter is.*

<sup>12</sup> Hand. E.K. 12 maart 2013 blz. 20-2-5

<sup>13</sup> Hand. E.K. 12 maart 2013 blz. 20-7-68



De (wets)technische aspecten

- 4.24. De (wets)technische aspecten van de wetten betreffende de inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn uitermate complex. Zij zullen hieronder worden uiteengezet in de volgende onderdelen:
- de huurders, die in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging;
  - de huurverlaging;
  - het huishoudinkomen;
  - de inkomensverklaring van de Belastingdienst;
  - de verweren van de huurder;
  - de problemen en de mogelijkheden voor de verhuurder en
  - de conclusie.

De huurders, die in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

- 4.25. Artikel 252a, lid 1 BW luidt als volgt:

*“Een verhuurder kan ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend tot verhoging van de huurprijs op grond van het huishoudinkomen over het peiljaar.”*

Het uitgangspunt van de regeling is, dat een verhuurder van een zelfstandige woning in de gereguleerde sector bij zijn voorstel voor de huurverhoging per 1 juli een extra inkomensafhankelijke huurverhoging (boven het basishuurverhogingspercentage) mag voorstellen aan zijn huurder, indien die huurder tezamen met zijn medebewoners (zijnde degenen die op die datum (1 juli) op het zelfde adres wonen) in het zogenaamde peiljaar (zijnde het tweede voorafgaande kalenderjaar) een huishoudinkomen (zijnde een gezamenlijk totaal fiscaal inkomen) heeft gehad van meer dan € 33.614. Wat het peiljaar betreft moet dus met betrekking tot de huurverhoging per 1 juli 2013 het kalenderjaar 2011 als uitgangspunt worden genomen.

- Voor een huishoudinkomen hoger dan € 33.614 doch lager dan € 43.001 is deze extra inkomensafhankelijke huurverhoging maximaal 0,5%.
- Voor een huishoudinkomen boven € 43.000 is deze extra inkomensafhankelijke huurverhoging maximaal 2,5%.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> In de oorspronkelijke wetsontwerpen 33129 en 33330 waren de percentages met de bijbehorende grensinkomens als volgt: 1% tussen € 33.000 en € 43.001 en 5% boven € 43.000. Later is de ondergrens

Door toedoen van de inkomensafhankelijke huurverhoging mag de maximale huurprijsgrens van de woning (op basis van de puntentelling) echter niet worden overschreden<sup>15</sup>. Dat geldt met name ook voor zittende huurders van woningen waarvan de maximale huurprijsgrens boven de liberalisatiegrens ligt. In de praktijk is dat een belangrijke beperking. Verwezen wordt naar randnummer 4.90 van deze akte.

4.26. Op het in het vorige randnummer beschreven uitgangspunt zijn een tweetal uitzonderingen:

- De inkomensafhankelijke huurverhoging is niet verschuldigd c.q. wordt verlaagd (van 2,5% tot 0,5%) indien de huurder aantoonbaar dat hij en zijn medebewoners in het op het peiljaar volgende jaar (zijnde het eerste voorafgaande kalenderjaar) een huishoudinkomen hebben gehad beneden € 33.615 resp. € 43.001. Met betrekking tot de huurverhoging per 1 juli 2013 betekent dit dus het kalenderjaar 2012.

N.B.: Deze uitzondering was in het oorspronkelijke wetsontwerp niet opgenomen maar is door de Tweede Kamer toegevoegd middels een amendement van de heer Lucassen (PVV)<sup>16</sup>

- De inkomensafhankelijke huurverhoging is niet verschuldigd indien de huurder kan aantonen dat hij of een ander lid van het huishouden (= een andere bewoner van het zelfde adres) deel uitmaakt van een nader bij ministeriële regeling te bepalen groep. Hierbij wordt gedacht aan personen met een zorgindicatie.

N.B. Deze uitzondering was in het oorspronkelijke wetsontwerp niet opgenomen maar was in de Tweede Kamer voorgesteld in een amendement<sup>17</sup> en is als concessie in het kader van het woonakkoord door de minister toegevoegd aan het wetsontwerp.

#### De huurverlaging.

4.27. Tegenover de mogelijkheid voor de verhuurder om aan de huurder een inkomensafhankelijke huurverhoging voor te stellen staat de mogelijkheid voor de huurder om aan de verhuurder een huurverlaging

---

van € 33.000 verhoogd tot € 33.614 en daarna heeft de minister als concessie voor het woonakkoord de percentages verlaagd tot 0,5% resp. 2,5%.

<sup>15</sup> In het regeerakkoord was de mogelijkheid van overschrijding van de maximale huurprijsgrens wel aangekondigd maar dat is later kennelijk ingetrokken. Zie T.K. 33129 nr. 3 blz. 3

<sup>16</sup> T.K. 33129 nr. 41

<sup>17</sup> T.K. 33330 nr. 22

voor te stellen. Die mogelijkheid, die geen terugwerkende kracht heeft, heeft een huurder, die in voorgaande jaren een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen heeft betaald maar wiens huishoudinkomen achteruit is gegaan tot beneden het tevoren door hem overschreden grensbedrag (€ 33.615 resp. € 43.001). Hij kan aan zijn verhuurder een huurverlaging voorstellen, waardoor de huur wordt verlaagd met de inkomensafhankelijke verhogingen die hij in de twee voorafgaande jaren heeft betaald maar die hij niet zou hebben hoeven te betalen indien zijn huishoudinkomen toen op het zelfde niveau zou hebben gelegen als het nu ligt.

Indien het huishoudinkomen van een huurder, wiens huurprijs boven de liberalisatiegrens (= huurtoeslaghuurprijsgrens) is gestegen, beneden de huurtoeslaginkomensgrens (€ 33.614) is gedaald, kan hij zijn verhuurder een huurverlaging voorstellen tot onder de liberalisatiegrens, zodat hij daardoor in aanmerking gaat komen voor huurtoeslag.

Deze mogelijkheid tot latere huurverlaging was in het oorspronkelijke wetsontwerp niet opgenomen maar was in de Tweede Kamer voorgesteld in een amendement<sup>18</sup> en is als concessie voor het woonakkoord door de minister toegevoegd aan het wetsontwerp.

#### Het huishoudinkomen.

- 4.28. Het huishoudinkomen wordt in eerste gedeelte van artikel 252a, lid 2 sub b als volgt gedefinieerd:

*“het gezamenlijke bedrag van de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21 onderdeel e van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van de huurder en de overige bewoners van een woonruimte, .....”*

Artikel 21 onderdeel e van de Algemene wet inzake rijksbelastingen luidt als volgt:

*e. inkomensgegevens:*

*1°. indien over een kalenderjaar een aanslag of navorderingsaanslag inkomstenbelasting is of wordt vastgesteld: het na afloop van dat kalenderjaar van betrokkene over dat kalenderjaar laatst bepaalde verzamelinkomen;*

*2°. indien over een kalenderjaar geen aanslag of navorderingsaanslag inkomstenbelasting is of wordt vastgesteld: het na afloop van dat kalenderjaar van betrokkene over dat kalenderjaar laatst bepaalde belastbare loon;*

---

<sup>18</sup> T.K. 33330 nr. 23.

In de nota naar aanleiding van het verslag van de Tweede Kamer<sup>19</sup> staat het volgende:

*“Het gezamenlijke bedrag aan verzamelinkomens en/of fiscale jaarlonen van de huurder en de overige bewoners is het huishoudinkomen in de zin van onderhavig wetsvoorstel.”*

De term “huishoudinkomen” is misleidend en zal waarschijnlijk aanleiding geven tot misverstanden en discussies. Bepalend is het gezamenlijke bedrag van de inkomensgegevens van alle bewoners van de zelfstandige woning, d.w.z. alle bewoners die op 1 juli 2013 op dat adres wonen. Of zij al of niet een gezamenlijk huishouden voeren doet in het kader van deze wetgeving helemaal niet ter zake. Het inkomen van bijvoorbeeld onderhuurders telt dus mee.

- 4.29. Op het in het vorige randnummer gedefinieerde huishoudinkomen geldt een uitzondering:

Inkomen van kinderen, die op 1 januari van het jaar waarin de huurverhoging wordt voorgesteld (met betrekking tot de huurverhoging per 1 juli 2013 is dat dus 1 januari 2013) nog beneden 23 jaar oud waren, telt voor de berekening van het huishoudinkomen slechts mee voor zover het meer bedraagt dan het (gecorrigeerd) wettelijk minimumloon op 1 januari van het peiljaar (met betrekking tot de huurverhoging per 1 juli 2013 is dat dus 1 januari 2011).

Deze uitzondering was in het oorspronkelijke wetsontwerp niet opgenomen maar is later op aandrang van de Tweede Kamer door de minister toegevoegd.<sup>20</sup>

#### De inkomensverklaring van de Belastingdienst.

- 4.30. Zoals hierboven in randnummer 4.3 is beschreven, kan de verhuurder ten behoeve van de voor te stellen huurverhoging per 1 juli 2013 een verklaring van de Belastingdienst krijgen.

Artikel 252a, lid 4 BW luidt als volgt:

*“De verklaring bedoeld in lid 3 vermeldt het gegeven of op de door de verhuurder aangeduide plaats van de woonruimte op basis van gegevens uit de basisregistratie inkomen op het moment van behandeling van het verzoek van de verhuurder aan de inspecteur, te verwachten is dat van degene of degenen die daar volgens de*

<sup>19</sup> T.K. 33129 nr. 6 blz.16-17

<sup>20</sup> T.K. 33129 nr. 29 tot vrije voet studiefinanciering en later T.K. 33330 nr. 2 nog verder tot het (gecorrigeerd) wettelijk minimumloon

*registratie van de rijksbelastingdienst woont of wonen het huishoudinkomen over het peiljaar lager is dan of gelijk is aan het in artikel 10 lid 2 eerste volzin onderdeel a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte eerstgenoemde bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag doch lager is dan of gelijk is aan het in dat onderdeel laatstgenoemde bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag. De verklaring vermeldt voorts, indien dat huishoudinkomen hoger is dan het in artikel 10 lid 2 eerste volzin onderdeel a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte eerstgenoemde bedrag, het aantal personen waarop dat huishoudinkomen is gebaseerd. Indien geen inkomensgegevens in de basisregistratie inkomen beschikbaar is, vermeldt de verklaring dat dat het geval is."*

- 4.31. De door de Belastingdienst op aanvraag van de verhuurder afgegeven inkomensverklaringen kunnen dus worden ingedeeld in vier categorieën:
- a. Van de bewoners, die op het moment van behandeling van het verzoek van de verhuurder volgens de basisregistratie inkomen van de Belastingdienst op het opgegeven adres woonden, zijn geen inkomensgegevens in de basisregistratie inkomen beschikbaar.
  - b. De bewoners, die op het moment van behandeling van het verzoek van de verhuurder volgens de basisregistratie inkomen van de Belastingdienst op het opgegeven adres woonden, hadden in 2011 een huishoudinkomen van minder dan € 33.615.
  - c. De bewoners, die op het moment van behandeling van het verzoek van de verhuurder volgens de basisregistratie inkomen van de Belastingdienst op het opgegeven adres woonden, hadden in 2011 een huishoudinkomen van meer dan € 33.614 maar minder dan € 43.001. Tevens wordt aangegeven het aantal personen waarop dat huishoudinkomen is gebaseerd.
  - d. De bewoners, die op het moment van behandeling van het verzoek van de verhuurder volgens de basisregistratie inkomen van de Belastingdienst op het opgegeven adres woonden, hadden in 2011 een huishoudinkomen van meer dan € 43.000. Tevens wordt aangegeven het aantal personen waarop dat huishoudinkomen is gebaseerd.

De verklaringen van categorieën a. en b. zijn voor de verhuurder niet betekenisvol. Alleen op basis van de verklaringen van categorieën c. en d. kan hij een huurverhogingsvoorstel doen met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Hij moet de verklaring dan verplicht meezenden met zijn huurverhogingsvoorstel.

- 4.32. Omtrent de inkomensverklaringen van de gevallen waarin bij de basisregistratie inkomen van de Belastingdienst geen

inkomensgegevens bekend zijn (categorie a), merken eisers het volgende op. In een brief d.d. 3 april 2012<sup>21</sup> heeft de minister toegegeven dat de Belastingdienst in 15% van de gevallen de gevraagde verklaring niet verstrekt. Van 6% heeft de Belastingdienst helemaal geen gegevens in zijn basisregistratie inkomen. Over de andere 9% stelde de minister in die brief het volgende:

*“In circa 9% van de gevallen kunnen geen inkomensverklaringen verstrekt worden omdat er sprake is van onjuiste aanlevering van adressen door een verhuurder of omdat inkomens-verklaringen worden opgevraagd van adressen, waarvan de aanvrager geen eigenaar is.”*

Bij de mondelinge behandeling van het wetsontwerp in de Tweede Kamer op 24 april<sup>22</sup> werd ingegaan op de privacy van de huurder, waardoor er uiteraard voor moest worden gezorgd dat uitsluitend de verhuurders de inkomensverklaringen van hun huurders zouden kunnen verkrijgen. De minister stelde hierover het volgende:

*“Voordat de Belastingdienst dit doet, moet deze controleren of de verhuurder gerechtigd is om voor de opgegeven adressen inkomensverklaringen op te vragen. Dat doet de Belastingdienst door te controleren of de verhuurder wel de eigenaar van de opgegeven adressen is. De Belastingdienst haalt die gegevens uit het WOZ-register van de gemeente.*

( - )

*Op voorhand wil ik aangeven dat de Belastingdienst, zoals het er nu naar uitziet, in 85% van de gevallen de gevraagde informatie kan verstrekken. In 9% van de gevallen kan die informatie niet verstrekt worden omdat de verhuurder niet de juiste gegevens heeft aangeleverd. Daarom zou ik het wat ingewikkeld vinden als we de huurder met de bewijslast confronteren terwijl de verhuurder zijn huiswerk niet op orde heeft.”*

- 4.33. De minister heeft aldus gesuggereerd dat in die laatste categorie van 9% van de gevallen de verhuurder zijn huiswerk niet op orde heeft. Ervaringen in de periode 1 februari t/m 19 april 2012 (zie randnummer 4.11 van deze akte) hebben echter inmiddels uitgewezen dat deze suggestie niet of slechts zeer ten dele juist is. In die periode blijkt de Belastingdienst namelijk wel degelijk verklaringen te hebben geweigerd aan eigenaren, die wel in het WOZ-register waren opgenomen. Met name heeft zich dit bijvoorbeeld voorgedaan bij de eiser Stichting Hippos. Diens aanvragen, die betrekking hadden op huurders van drie appartementen waar deze stichting eigenaar van is,

<sup>21</sup> T.K. 33129 nr. 24

<sup>22</sup> Hand. Tweede Kamer 2011/2012 blz. 72-7-95

zijn door de Belastingdienst bij herhaling geweigerd. Er blijkt dus ook in de communicatie en coördinatie tussen de Belastingdienst en de gemeentelijke WOZ-registers het een en ander niet te deugen. Bovendien blijken er bij het systeem van de Belastingdienst ook nog andere storingen voor te komen.<sup>23</sup>

- 4.34. Met betrekking tot verhuurders wier huurders tot die ontbrekende 15% behoren, staat in de nota naar aanleiding van het verslag van de Tweede Kamer<sup>24</sup> het volgende:

*“Als de Belastingdienst de inkomensindicatie niet kan bepalen – als de Belastingdienst het opgegeven adres niet kent of bij dat adres een andere verhuurder/eigenaar kent – verstrekt hij geen verklaring.*

(-)

*Er zijn geen inkomensgegevens beschikbaar in de basisregistratie inkomsten. De verhuurder mag dan geen boveninflatoire huurverhoging voorstellen, tenzij hij uit andere bronnen kennis draagt van het feit dat het huishoudinkomen meer dan € 43 000 bedraagt.*

(-)

*De verhuurder dient een boveninflatoire huurverhoging te voorzien van gegevens waaruit blijkt dat het huishoudinkomen in het peiljaar boven de inkomensgrens lag. Indien de Belastingdienst geen inkomensgegevens heeft en de verhuurder niet over andere gegevens beschikt waaruit blijkt dat het huishoudinkomen in het peiljaar boven de inkomensgrens lag, kan de verhuurder dus geen boveninflatoire huurverhoging voorstellen. Als hij dat toch doet, kan de huurder tegen dat voorstel met succes bezwaar maken.”*

Deze verhuurders (15% van het totaal) hebben dus pech en vissen achter het net, echter zonder dat daarvoor een legitieme rechtvaardiging is. De extra inkomensafhankelijke huurverhoging gaat sowieso aan hen voorbij, ook als de huurder wel een “scheefwoner” is. De door de minister in het hierboven vermelde citaat genoemde uitzondering “tenzij hij uit andere bronnen kennis draagt van het feit dat het huishoudinkomen meer dan € 43.000 bedraagt” is in de praktijk uiteraard een onmogelijke opgave. De huurder kan niet worden gedwongen rechtstreeks informatie te verstrekken en andere bronnen geeft zo’n verhuurder niet. Daarbij dient met name te worden bedacht

<sup>23</sup> Zie hierover vragen van het kamerlid Jansen (SP) over een storing op 11 april 2013 (kamervraag 2013Z08171). Op deze vragen heeft de minister ten tijde van het opmaken van dit stuk nog niet geantwoord.

<sup>24</sup> T.K. 33129 nr. 6 blz. 18 – 20.

dat niet alleen de Belastingdienst, de GBA en alle andere (overheids)instanties met een beroep op de privacy elke medewerking weigeren zowel aan de verhuurder als aan de huurcommissie, maar dat dat ook het geval zal zijn bij alle andere natuurlijke personen en rechtspersonen die bekend kunnen zijn met de woon- en inkomensgegevens van de huurder en zijn medebewoners, zoals werkgevers, opdrachtgevers, leveranciers, afnemers etc. Iedereen zal (terecht) weigeren de verhuurder deze informatie te verschaffen. Kortom; als de Belastingdienst zijn zaken niet voor elkaar heeft, kan de verhuurder de huurprijs niet verhogen krachtens deze regeling.

- 4.35. Met betrekking tot de in randnummer 4.31 van deze akte genoemde inkomensverklaringen, die behoren tot de categorieën b t/m d, zijnde de 85% gevallen waarin bij de basisregistratie inkomen van de Belastingdienst wel inkomensgegevens van de bewoners van het opgegeven adres bekend zijn, controleert de Belastingdienst bij de Gemeentelijke Basisadministratie voor persoonsgegevens (GBA)<sup>25</sup> op het moment waarop de verhuurder de inkomensverklaring aanvraagt, welke personen er op dat moment op het opgegeven adres wonen. Indien dat meer dan één persoon is, dan telt de Belastingdienst hun in 2011 genoten fiscale inkomens bij elkaar op. Dat is dan het huishoudinkomen over 2011 op dat adres, dat de basis vormt voor de verklaring (zie randnummer 4.28 van deze akte).
- 4.36. Hierbij moet in aanmerking worden genomen dat dit dan het huishoudinkomen over 2011 is van de personen die op dit adres staan geregistreerd in de GBA op het moment waarop de Belastingdienst de verklaring opmaakt. Dit kunnen andere personen zijn dan degenen er op de ingangsdatum van de huurverhoging (1 juli 2013) wonen. Met name kunnen bewoners zich in de tussenliggende periode tussen het opmaken van de verklaring door de Belastingdienst (een datum tussen 18 maart en 1 mei 2013) en 1 juli 2013 hebben laten uit- of inschrijven bij de GBA<sup>26</sup>. Dit kan er toe leiden dat medebewoners zich met opzet vóór 1 juli laten uitschrijven uit de GBA. Deze mogelijkheid om de inkomensafhankelijke huurverhoging te ontlopen is tijdens de behandeling van het wetsontwerp in de Tweede Kamer wel even aan de orde gesteld maar door de minister met een luchtige opmerking weggewuifd.<sup>27</sup>
- 4.37. Met betrekking tot de in randnummer 4.31 van deze akte genoemde inkomensverklaringen van de categorieën b, c en d (zijnde de 85% waarin bij de basisregistratie inkomen van de Belastingdienst wel

<sup>25</sup> T.K. 33129 nr. 6 blz. 28.

<sup>26</sup> T.K. 33330 nr. 8 blz. 13

<sup>27</sup> Hand. T.K. 2011/2012 blz. 72-3-26



inkomensgegevens van de bewoners van het opgegeven adres bekend zijn), bevat die inkomensverklaring slechts twee gegevens:

- Of het huishoudinkomen van de bewoners van het door de verhuurder opgegeven adres in 2011 naar verwachting
  - minder dan € 33.615 bedroeg (categorie b) of;
  - meer dan € 33.614 maar minder dan € 43.001 bedroeg (= categorie c) of;
  - meer dan € 43.000 bedroeg (= categorie d).
- Bij de verklaringen van categorieën c en d wordt ook vermeld het aantal personen dat aan dat huishoudinkomen heeft bijgedragen.

4.38. Verdere gegevens bevat de verklaring niet en verdere gegevens zal de Belastingdienst ook niet verstrekken, noch aan de verhuurder, noch aan de huurcommissie, noch aan de kantonrechter.

In de memorie van toelichting bij het wetsontwerp<sup>28</sup> staan hieromtrent de volgende passages:

*De Belastingdienst maakt gebruik van de op het moment van behandeling van het verzoek van de verhuurder beschikbare inkomensgegevens van degene of degenen die op die plaats volgens de registratie van de Belastingdienst woont of wonen. De verklaring geeft aan of het (gezamenlijke) jaarinkomen naar verwachting al dan niet meer bedraagt dan € 43 000 of eventueel dat er geen inkomensgegevens in de basisregistratie inkomen beschikbaar zijn.*

( - )

*Er worden geen gegevens verwerkt of verstrekt die niet strikt noodzakelijk zijn voor het doel, namelijk vergelijken van het huishoudinkomen met een inkomen van € 43 000. Zo komt de verhuurder niet te beschikken over gegevens over de personen die bijdragen aan dit huishoudinkomen en evenmin over gegevens ten aanzien van de hoogte van hun inkomen.*

( - )

*Bij het bepalen van de inhoud van de verklaring door de Belastingdienst worden de inkomensgegevens van alle bewoners betrokken. De verklaring bevat geen persoonlijke informatie, dus geen persoonsgegevens zoals het burgerservicenummer of de naam van de huurder of medebewoners. De verklaring is niet herleidbaar naar het individuele inkomen van een natuurlijke persoon omdat de verklaring slechts behelst: naar verwachting bedraagt het (gezamenlijk) fiscaal*

<sup>28</sup> T.K. 22319 nr. 3, blz. 4 – 6.

*jaarinkomen al dan niet meer dan € 43 000 dan wel er zijn geen inkomensgegevens in de basisregistratie inkomen van de huurder en de medebewoners beschikbaar. De Belastingdienst geeft dus een indicatie. De verklaring is slechts een momentopname en kan gedateerd zijn. De huurder kan in bezwaar bij de verhuurder en door middel van een verzoekschrift bij de huurcommissie desgewenst tegenbewijs leveren met behulp van gegevens met betrekking tot zijn inkomen. Hierbij kan het ook gaan om het inkomen van medebewoners.*

Tijdens de mondelinge behandeling van het wetsontwerp in de Tweede Kamer op 4 april 2012<sup>29</sup> zei de minister:

*Om de privacy van die huurders goed te beschermen verstrekt de Belastingdienst geen inkomenscijfers en geen persoonsgegevens over het huishouden; de dienst geeft enkel antwoord op de vraag of het huishoudinkomen hoger is dan € 43.000: ja, nee of onbekend. In het geval dat het antwoord "ja" is, is ook het getal bekend van het aantal personen dat het gezamenlijke inkomen bij elkaar heeft gebracht.*

- 4.39. Behalve door het verstrekken van deze verklaring verleent de Belastingdienst de verhuurder verder geen enkele ondersteuning. De memorie van toelichting bij het wetsontwerp<sup>30</sup> bevat hieromtrent de volgende passage:

*De Belastingdienst zal na de verstrekking van de verklaring geen nadere informatie verstrekken en zal zich ook niet (laten) mengen in een bezwaar-, verzoekschrift- of beroepsprocedure. De verklaring is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. De verklaring brengt geen rechtsgevolg teweeg.*

- 4.40. Ook de GBA verleent aan de verhuurder geen enkele ondersteuning. Met name krijgt de verhuurder geen inzage in de bewoners van de door hem verhuurde woning. In de nota naar aanleiding van het verslag van de Tweede Kamer<sup>31</sup> staat duidelijk:

*Verhuurders hebben geen toegang tot de bewoningsgegevens in de GBA. De huurder kan de gemeente vragen om een uittreksel uit het bevolkingsregister en dat bij zijn bezwaar tegen het huurverhogingsvoorstel voegen.*

- 4.41. Overigens dient hierbij te worden vermeld dat de gegevens van de GBA, waarop de Belastingdienst zich blijkt te baseren bij het opmaken van de verklaring, geenszins een betrouwbare vermelding bevatten van

<sup>29</sup> Hand. T.K. 2011/2012 blz. 72-7-95

<sup>30</sup> T.K. 33129 nr. 3 blz. 6.

<sup>31</sup> T.K. 33129 nr. 6 blz. 25.

alle (mede)bewoners van het Nederlandse woningbestand. In een kamerbrief van de toenmalige minister Donner aan de Tweede Kamer d.d. 29 december 2011<sup>32</sup> komen de volgende passages voor:

*Op het punt van de kwaliteit van de adresgegevens in de GBA is er nog steeds sprake van een grote uitdaging. Dit betreft de bijhouding van het adresgegeven met name van burgers die het niet zo nauw nemen met de regels en bijvoorbeeld voortdurend verhuizen zonder dit te melden of die soms zelfs opzettelijk het verkeerde adres doorgeven. Ik ben mij er terdege van bewust dat hier sprake is van een fors probleem, mede gezien het nog immer toenemende belang van de overheid om te kunnen beschikken over het juiste adres van de burger. Het mag niet zo zijn dat bepaalde burgers zich onvindbaar maken of ten onrechte uitkeringen kunnen genieten. Hoewel al veel wordt gedaan om de kwaliteit van het adresgegeven zo goed mogelijk op orde te krijgen, zijn we er nog niet. Dat blijkt uit verschillende onderzoeken die recent hebben plaatsgevonden.*

(-)

*In het kader van specifiek geselecteerde adressen van leegstaande woningen blijkt dat in 22,7% van de gevallen een adres als onbewoond geregistreerd staat terwijl bij huisbezoek blijkt dat het adres toch bewoond is.*

(-)

*In de gemeente Amsterdam is een onderzoek uitgevoerd naar adresverschillen tussen de UWV polisadministratie (loonaangiftes) en de GBA Amsterdam. Het onderzoek is gedaan in samenwerking met BZK, SZW, UWV en de Belastingdienst. Uit het onderzoek blijkt dat ca. 58.000 personen over een langere periode een afwijkend adres aan hun inhoudingsplichtige (bijvoorbeeld werkgever, pensioenfonds) opgeven. Dit is 7,5 procent van de Amsterdamse bevolking.*

Een als bijlage bij deze brief meegezonden rapport van het accountantskantoor Deloitte, getiteld "De GBA als basisregistratie. Onderzoek naar het gebruik van de GBA." vermeldt op blz. 20:

*De Belastingdienst zou inkomsten mislopen als zij zich alleen baseerde op de inschrijvingen zoals die bekend zijn bij de GBA.*

Door de verklaringen met betrekking tot de bewoners uitsluitend te baseren op de gegevens van het GBA en niet op verdere gegevens waarover de Belastingdienst blijkbaar wel beschikt, geeft de

<sup>32</sup> T.K. 27859 nr. 57 blz. 1-2.

Belastingdienst dus aan de verhuurders niet alleen uiterst spaarzame informatie maar ook gebrekkige informatie.

De verweren van de huurder.

- 4.42. Wanneer de Belastingdienst aan de verhuurder een inkomensverklaring heeft afgegeven dat het huishoudinkomen van zijn huurder over 2011 naar verwachting meer dan € 33.614 resp. € 43.000 heeft bedragen (categorieën c en d van randnummer 4.31 van deze akte) dan kan de verhuurder per 1 juli 2013 de 0,5% resp. 2,5% extra huurverhoging aan zijn huurder voorstellen. Dat wil echter niet zeggen dat de huurder het voorstel dan ook zonder meer moet aanvaarden en die extra verhoging ook moet betalen. Wanneer de huurder weigert het door de verhuurder voorgestelde huurbedrag (inclusief de 0,5% resp. 2,5% extra verhoging) te betalen, dan geldt dezelfde procedure als bij de normale jaarlijkse huurverhoging. De memorie van Toelichting bij het wetsontwerp<sup>33</sup> bevat hieromtrent de volgende passages:

*Is het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder volgens de huurder niet redelijk, dan kan de huurder op de gebruikelijke wijze tegen dit voorstel bezwaar maken. Maakt hij bezwaar omdat de verhuurder er ten onrechte van uit gaat dat het huishoudinkomen hoger is dan € 43 000, dan dient hij bij dit bezwaar de juiste en volledige gegevens omtrent zijn huishoudinkomen over te leggen. De verhuurder kan dan, indien hij met het bezwaar van de huurder instemt, zijn huurverhogingsvoorstel aanpassen. Indien hij niet met het bezwaar van de huurder instemt kan hij het huurverhogingsvoorstel ter toetsing voorleggen aan de huurcommissie.*

( - )

*De verklaring is slechts een momentopname en kan gedateerd zijn. De huurder kan in bezwaar bij de verhuurder en door middel van een verzoekschrift bij de huurcommissie desgewenst tegenbewijs leveren met behulp van gegevens met betrekking tot zijn inkomen. Hierbij kan het ook gaan om het inkomen van medebewoners.*

Tijdens de mondelinge behandeling van het wetsontwerp in de Tweede Kamer op 4 april 2012<sup>34</sup> zei de minister:

*Als een huurder meent dat de inhoud van die verstrekte verklaring onjuist is, kan hij dat in zijn bezwaarschrift formuleren. Het is immers niet redelijk dat een huurder zijn bezwaarschrift niet zou hoeven te motiveren maar zou kunnen volstaan met de mededeling dat het*

<sup>33</sup> T.K. 33129 nr. 3, blz. 6.

<sup>34</sup> Hand. T.K. 2011/2012 blz. 72-7-96.

*inkomen niet boven de inkomensgrens ligt. De huurder moet in dat soort situaties dus aantonen dat het huishoudinkomen wel lager is dan € 43.000.*

- 4.43. In zijn bezwaarschrift, dat hij indient bij de verhuurder en bij de eventueel daarop volgende behandeling bij de huurcommissie en de kantonrechter kan de huurder tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013 een aantal inhoudelijke verweren inbrengen.
- 4.44. In de eerste plaats is de huurder op grond van artikel 252a lid 6 sub a BW vrijgesteld van de inkomensafhankelijke huurverhoging indien hij of een van zijn medebewoners “deel uitmaakt van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep” (zie randnummer 4.26 van deze akte).
- 4.45. Indien deze uitzondering niet van toepassing is kan de huurder zich verweren met een aantal inhoudelijke verweren die behoren tot twee categorieën, die ieder vijf varianten hebben. In totaal dus tien varianten. Deze varianten zijn:
- 4.46. Categorie 1 betreft het huishoudinkomen in het jaar 2011.

Het potentiële verweer in deze categorie is als volgt:

*De in de verklaring van de Belastingdienst geuite verwachting is onjuist c.q. irrelevant. Het huishoudinkomen 2011 was minder dan € 33.615 resp. € 43.001.*

Dit potentiële verweer van de huurder kent vijf varianten:

- Mijn eigen inkomen was in 2011 minder dan € 33.615 resp. € 43.001 en ik had op 1 juli 2013 geen medebewoners die aan het huishoudinkomen hebben bijgedragen.
- Mijn eigen inkomen was in 2011 minder dan € 33.615 resp. € 43.001. Ik had op 1 juli 2013 wel medebewoners die aan het huishoudinkomen hebben bijgedragen, en hun aantal klopt ook met de verklaring van de Belastingdienst. Maar mijn eigen inkomen over 2011 plus dat van degenen die op 1 juli 2013 aan het huishoudinkomen hebben bijgedragen (het totale huishoudinkomen) was in 2011 minder dan € 33.615 resp. € 43.001.
- Mijn eigen inkomen was in 2011 minder dan € 33.615 resp. € 43.001. Ik had op 1 juli 2013 wel medebewoners en het aantal van degenen die aan het huishoudinkomen heeft bijgedragen klopt ook met de verklaring van de Belastingdienst. Maar de medebewoners op 1 juli 2013 waren andere personen dan degenen

die de Belastingdienst op het moment van het opmaken van de verklaring kennelijk op mijn adres heeft aangetroffen in de GBA. Mijn eigen inkomen plus dat van degenen die op 1 juli 2013 aan het huishoudinkomen hebben bijgedragen (het totale huishoudinkomen) was in 2011 minder dan € 33.615 resp. € 43.001.

- Mijn eigen inkomen was in 2011 minder dan € 33.615 resp. € 43.001. Ik had op 1 juli 2013 wel medebewoners maar het aantal van degenen die aan het huishoudinkomen hebben bijgedragen was minder dan het aantal dat in de verklaring van de Belastingdienst staat opgegeven. Mijn eigen inkomen plus dat van degenen die op 1 juli 2013 aan het huishoudinkomen hebben meegedragen (het totale huishoudinkomen) was in 2011 minder dan € 33.615 resp. € 43.001.
- Mijn eigen inkomen was in 2011 minder dan € 33.615 resp. € 43.001. Ik had op 1 juli 2013 wel medebewoners en hun aantal die aan het huishoudinkomen hebben bijgedragen, klopt ook met de verklaring van de Belastingdienst. Ook klopt het dat ons totale huishoudinkomen 2011 meer dan € 33.614 resp. € 43.000 bedroeg. Maar een gedeelte van dat huishoudinkomen telt niet mee omdat dat vrijgesteld inkomen was van een inwonend kind dat op 1 januari 2013 jonger dan 23 jaar was en minder verdiende dan het (gecorrigeerd) wettelijk minimumloon. Door die vrijstelling blijft het voor deze extra huurverhoging relevante huishoudinkomen 2011 beneden € 33.615 resp. € 43.001.

4.47. Categorie 2 betreft het huishoudinkomen 2012.

Het potentiële verweer in deze categorie is als volgt:

*De verklaring van de Belastingdienst met betrekking tot het huishoudinkomen 2011 was wel juist maar is in mijn geval irrelevant want het huishoudinkomen was weliswaar in 2011 meer dan € 33.614 resp. € 43.000 maar was in 2012 afgenomen tot minder dan € 33.615 resp. € 43.001.*

Dit potentiële verweer kent vijf varianten, die gelijksoortig zijn met die van categorie 1:

- Mijn eigen inkomen was in 2012 minder dan € 33.615 resp. € 43.001 en ik had op 1 juli 2013 geen medebewoners die aan het huishoudinkomen hebben bijgedragen.
- Mijn eigen inkomen was in 2012 minder dan € 33.615 resp. € 43.001. Ik had op 1 juli 2013 wel medebewoners en hun aantal klopt ook met de verklaring van de Belastingdienst. Maar mijn eigen inkomen over 2012 plus dat van degenen die op 1 juli 2013 aan het huishoudinkomen hebben bijgedragen (het totale

huishoudinkomen) was in 2012 minder dan € 43.001 resp. € 33.615.

- Mijn eigen inkomen was in 2012 minder dan € 33.615 resp. € 43.001. Ik had op 1 juli 2013 wel medebewoners en het aantal van degenen die aan het huishoudinkomen hebben bijgedragen klopt ook met de verklaring van de Belastingdienst. Maar de medebewoners op 1 juli 2013 waren andere personen dan degenen die de Belastingdienst op het moment van het opmaken van de verklaring kennelijk op mijn adres heeft aangetroffen in de GBA. Mijn eigen inkomen plus dat van degenen die op 1 juli 2013 aan het huishoudinkomen hebben bijgedragen (het totale huishoudinkomen) was in 2012 minder dan € 33.615 resp. € 43.001.
- Mijn eigen inkomen was in 2012 minder dan € 33.615 resp. € 43.001. Ik had op 1 juli 2013 wel medebewoners maar het aantal van degenen die aan het huishoudinkomen hebben bijgedragen, klopt niet met het aantal dat in de verklaring van de Belastingdienst staat opgegeven. Mijn eigen inkomen plus dat van degenen die op 1 juli 2013 aan het huishoudinkomen hebben bijgedragen (het totale huishoudinkomen) was in 2012 minder dan € 33.615 resp. € 43.001.
- Mijn eigen inkomen was in 2012 minder dan € 33.615 resp. € 43.001. Ik had op 1 juli 2013 wel medebewoners en het aantal die aan het huishoudinkomen hebben bijgedragen, klopt ook met de verklaring van de Belastingdienst. Het totale huishoudinkomen in 2012 bedroeg meer dan € 33.614 resp. € 43.000. Maar een gedeelte van dat huishoudinkomen telt niet mee omdat dat vrijgesteld inkomen was van een inwonend kind dat op 1 januari 2013 jonger dan 23 jaar was en in 2012 minder verdiende dan het (gecorrigeerd) wettelijk minimumloon. Door die vrijstelling blijft het voor deze extra huurverhoging relevante huishoudinkomen 2012 beneden € 33.615 resp. € 43.001.

4.48. Deze tien potentiële inhoudelijke verweren hebben dus betrekking op de kalenderjaren 2011 en 2012 en kunnen de volgende onderwerpen betreffen.

- Het inkomen van de huurder in 2011 of in 2012.
- Indien het inkomen van de huurder in 2011 of 2012 lager was dan € 33.615 resp. € 43.001 maar er medebewoners waren op het moment van het opmaken van de verklaring van de Belastingdienst:
  - Het aantal en de identiteit van de medebewoners op het moment van het opmaken van de verklaring van de Belastingdienst.
  - Het aantal en de identiteit van de medebewoners op 1 juli 2013.

- Het inkomen in 2011 of 2012 van degenen die op 1 juli 2013 medebewoners waren.
- Het meetellen van het inkomen in 2011 of 2012 van de op 1 juli 2013 inwonende kinderen die op 1 januari 2013 nog geen 23 jaar waren.

Uiteraard is het mogelijk dat meerdere verweren tegelijk toegepast kunnen worden.

- 4.49. Hierbij dient dan ook nog te worden aangetekend dat er tevens rekening mee moet worden gehouden dat op 1 juli 2013 nog lang niet alle huishoudinkomens over 2011 (d.w.z. het gezamenlijke bedrag van de inkomensgegevens, die zijn opgenomen in de basisregistratie inkomen van de Belastingdienst, van de huurders en hun medebewoners die aan het huishoudinkomen hebben bijgedragen), door de Belastingdienst definitief zullen zijn vastgesteld, hetzij door vertraging van de behandeling van aangiften (o.a. verleend uitstel voor de indiening) hetzij door nog lopende bezwaar- en beroepsprocedures. Ook in die gevallen zal dit voor huurders aanleiding zijn tot het weigeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging.<sup>35</sup> Weliswaar zal de huurcommissie dan de behandeling opschorten maar intussen zal dit voor de verhuurders toch aanzienlijke administratieve werkzaamheden opleveren en bovendien leiden tot betaling van leges (zie randnummer 4.72 van deze akte).
- 4.50. Deze problematiek is nog veel ingewikkelder en pregnanter wanneer de huurder zich er op beroept dat het huishoudinkomen 2012 lager is geweest dan het huishoudinkomen 2011, waardoor hij in een lagere inkomenscategorie is komen te vallen. De verwerking van de inkomensgegevens (aanslagregeling) van 2012 is op 1 juli 2013 nog in volle gang. Aangiften moeten in principe vóór 1 april 2013 worden ingediend maar hiervoor wordt op grote schaal uitstel verleend. Bovendien kost de administratieve verwerking van de ingediende aangiften door de Belastingdienst uiteraard ook nog de nodige tijd. Daarbij dient dan ook nog te worden bedacht dat die verlaging van het huishoudinkomen 2012 niet alleen kan worden veroorzaakt door een lager inkomen 2012 van de huurder zelf maar ook van de per 1 juli 2013 aanwezige medebewoners.

Weliswaar moet de huurder bewijzen dat zijn huishoudinkomen in 2012 lager is geweest dan in 2011 maar de verhuurder beschikt niet over gegevens om die bewijzen van de huurder te weerleggen. Hij beschikt met name zelfs niet over een inkomensverklaring van de Belastingdienst over 2012. Die kan hij pas volgend jaar krijgen als hij het huurverhogingsvoorstel per 1 juli 2014 gaat verzenden.

<sup>35</sup> Zie o.a. T.K. 33330 nr. 8 blz. 13.



- 4.51. Zoals hierboven is vermeld (zie randnummer 4.27 van deze akte), is de mogelijkheid voor de huurders om zich er op te beroepen dat het huishoudinkomen in 2012 lager is geweest dan in 2011, het gevolg van een in de Tweede Kamer aangenomen amendement op het oorspronkelijke wetsontwerp. Daardoor zijn de mogelijkheden voor de huurder om verweer te voeren (zelfs in vijf varianten; zie randnummer 4.47 van deze akte) en dus ook de problemen van de verhuurders om de inkomensafhankelijke huurverhoging te effectueren, aanzienlijk vergroot.
- 4.52. Speciale aandacht verdient bovendien de problematiek die betrekking heeft op het meetellen van de in 2011 en/of 2012 genoten inkomens van de per 1 juli 2013 aanwezige medebewoners bij het huishoudinkomen. Ook daardoor worden de mogelijkheden voor de huurder om verweer te voeren en dus ook de problemen van de verhuurders om de inkomensafhankelijke huurverhogingen te incasseren, aanzienlijk vergroot.

In de memorie van toelichting bij het wetsontwerp<sup>36</sup> staat hieromtrent de volgende passage, die eisers ook reeds citeerden onder randnummer 4.38 van deze akte:

*Bij het bepalen van de inhoud van de verklaring door de Belastingdienst worden de inkomensgegevens van alle bewoners betrokken. De verklaring bevat geen persoonlijke informatie, dus geen persoonsgegevens zoals het burgerservicenummer of de naam van de huurder of medebewoners. De verklaring is niet herleidbaar naar het individuele inkomen van een natuurlijke persoon omdat de verklaring slechts behelst: naar verwachting bedraagt het (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen al dan niet meer dan € 43 000 dan wel er zijn geen inkomensgegevens in de basisregistratie inkomen van de huurder en de medebewoners beschikbaar. De Belastingdienst geeft dus een indicatie. De verklaring is slechts een momentopname en kan gedateerd zijn. De huurder kan in bezwaar bij de verhuurder en door middel van een verzoekschrift bij de huurcommissie desgewenst tegenbewijs leveren met behulp van gegevens met betrekking tot zijn inkomen. Hierbij kan het ook gaan om het inkomen van medebewoners.*

De nota naar aanleiding van het verslag van de Tweede Kamer<sup>37</sup> bevat ook nog de volgende passages:

*In veel huishoudens zullen de leden van het huishouden inkomens met elkaar delen in het kader van het gezamenlijk doen van aangifte inkomstenbelasting. In overige gevallen dient de huurder de*

<sup>36</sup> T.K. 22319 nr. 4, blz.

<sup>37</sup> T.K. 33129 nr. 6 blz.

*inkomensgegevens van de overige huishoudleden bij deze personen zelf op te vragen.*

(-)

*Huishoudleden met een inkomen worden geacht gezamenlijk een bijdrage te leveren aan het betalen van de huur, en hebben een belang bij het uitwisselen van inkomensgegevens om een onterechte extra huurverhoging te voorkomen. Als het huishoudinkomen meer dan € 43 000 bedraagt, terwijl de individuele inkomens onder die grens zitten, kunnen de huisgenoten alleen samen (laten) beoordelen of de indicatie juist is. Als huisgenoten daaraan niet willen meewerken is het niet mogelijk bezwaar te maken, want de ene huisgenoot kan niet de inkomensgegevens van een andere huisgenoot opvragen bij de Belastingdienst.*

(-)

*De verhuurder komt niet te beschikken over gegevens over de personen die bijdragen aan dit huishoudinkomen en evenmin over gegevens ten aanzien van de hoogte van hun inkomen. Dat geldt onverkort voor de bezwaarfase, zoals hierboven is toegelicht. De Huurcommissie zal in voorkomende gevallen kennis kunnen nemen van het door huurder overgelegde «tegenbewijs» en op basis daarvan een oordeel geven.*

- 4.53. Maar zelfs ook de Huurcommissie kan voor het verifiëren van het huishoudinkomen geen medewerking krijgen van de Belastingdienst, noch voor wat betreft het inkomen van de huurder zelf noch wat betreft het inkomen van diens medebewoners. De nota naar aanleiding van het verslag van de Tweede Kamer<sup>38</sup> vermeldt namelijk:

*De Huurcommissie heeft geen toegang tot de inkomensgegevens van de Belastingdienst.*

- 4.54. Uit de hierboven geciteerde passages uit de parlementaire behandeling van het wetsontwerp blijkt dus dat volgens het wettelijke systeem de huurder het inkomen van 2011 en/of 2012 van zijn medebewoners (zijnde degenen die op 1 juli 2013 mede in zijn woning wonen) te weten moet zien te komen om na te kunnen gaan of de door de verhuurder bij het huurverhogingsvoorstel meegezonden inkomensverklaring van de Belastingdienst over 2011 klopt c.q. of het huishoudinkomen 2012 mogelijkheden biedt om de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013 te bestrijden. Als die medebewoners niet mee willen werken en hun inkomensgegevens over 2011 en/of 2012 niet aan de huurder willen mededelen, dan heeft

<sup>38</sup> T.K. 33129 nr. 6, blz. 17.

de huurder een probleem. Hij kan zijn bezwaarschrift op dit punt dan niet substantiëren, zodat de verhuurder en de huurcommissie zijn bezwaar zullen verwerpen en hij de inkomensafhankelijke huurverhoging zal moeten betalen. Dit is het wettelijke systeem, dat er van uit gaat dat de huurder ook met betrekking tot het inkomen van zijn medebewoners "tegenbewijs" moet leveren tegen de inkomensverklaring van de Belastingdienst. Het is echter de vraag of dit wettelijke systeem houdbaar en werkbaar is. Hierop wordt nog nader teruggekomen in de randnummers 4.55 t/m 4.72 van deze akte.

### De problemen en de mogelijkheden voor de verhuurder.

- 4.55. Het stelsel, dat de wetgever voor ogen heeft gehad gaat er van uit dat de huurder, die door zijn verhuurder wordt geconfronteerd met een inkomensverklaring van de Belastingdienst die behoort tot de in randnummer 4.31 van deze akte genoemde categorieën c of d, "tegenbewijs" moet leveren. Indien hij dat tegenbewijs niet levert, kan de verhuurder de inkomensafhankelijke huurverhoging effectueren. Dit wettelijke stelsel heeft echter twee cruciale tekortkomingen waardoor het gehele stelsel onhoudbaar en onwerkbaar is:
- De huurder en medebewoners kunnen met een beroep op hun privacy weigeren om "harde" bewijsmiddelen over te leggen om dit tegenbewijs te leveren voor wat betreft hun inkomen.
  - Noch de verhuurder noch de huurcommissie hebben effectieve middelen om door de huurder aangevoerde verweren te controleren, zowel betreffende het huishoudinkomen als betreffende de bewoners die aan dat huishoudinkomen hebben bijgedragen.
- 4.56. Met betrekking tot de cruciale tekortkoming van het wettelijke stelsel in verband met het beroep van de huurder en medebewoners op hun privacy wordt het volgende opgemerkt.

In het kader van artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en in het kader van de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) ligt het voor de hand en is het ook volkomen terecht dat zowel huurders als medebewoners er wegens overwegingen van privacy bezwaar tegen zullen hebben om aan de verhuurder resp. de huurder informatie te geven omtrent hun inkomen, en dat zij dat in vele gevallen dan ook geheel of gedeeltelijk zullen weigeren.

Dit privacy-aspect is tijdens de parlementaire behandeling van de wetsontwerpen uitgebreid aan de orde gekomen. De minister heeft hierop gereageerd door er op te wijzen dat volgens het in de wetsontwerpen voorgestelde stelsel op maximale wijze zou zijn

gewaarborgd dat de Belastingdienst, de GBA en eventuele andere overheidsorganen geen privacygevoelige woon- of inkomensgegevens betreffende de huurders of hun medebewoners zouden doorgeven aan de verhuurder, hetzij direct hetzij indirect via de huurcommissie. De minister vond het echter wel terecht dat huurders die door hun verhuurder geconfronteerd zouden worden met een inkomensverklaring van de Belastingdienst met een verwachting van een huishoudinkomen 2011 van meer dan € 33.614, "tegenbewijs" zouden moeten leveren en daarbij woon- en inkomensgegevens van zichzelf en hun medebewoners aan de verhuurder en de Huurcommissie zouden moeten openbaren indien ze de inkomensafhankelijke huurverhoging met succes zouden willen bestrijden. Indien de huurder aan de verhuurder en de huurcommissie geen informatie zou willen of kunnen geven omtrent de woon- en inkomensgegevens van hem zelf en/of zijn medebewoners, dan moest hij het gevolg daarvan, zijnde de extra huurverhoging, accepteren. Dat zou met name ook het geval zijn indien de huurder geen mogelijkheid zou zien om zijn medebewoners te bewegen tot het geven van informatie omtrent hun inkomen. Dit alles is volgens het wettelijke systeem "uiteindelijk voor risico van de huurder"<sup>39</sup>.

Het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP), heeft hier echter in een brief aan de minister zeer kritisch op gereageerd en hier speciaal de aandacht op gevestigd met de volgende passage<sup>40</sup>:

*Indien de medebewoner geen toestemming verleend voor het verstrekken van zijn of haar inkomensgegevens aan de huurder, valt niet in te zien op welke grond als bedoeld in artikel 8 van de Wbp deze gegevens aan de huurder dienen te worden verstrekt. Dit zal in bepaalde gevallen negatieve gevolgen voor de huurder kunnen hebben, nu de huurder de 'bewijslast' heeft ter zake van het overleggen van alle inkomensgegevens in bezwaar dan wel aan de huurcommissie. Het CBP adviseert de minister om hieraan op passende wijze aandacht te schenken.*

Tenslotte heeft het CBP negatief geadviseerd over het hele wetsontwerp met de volgende passage:

*Advies*

*Het CBP heeft bezwaar tegen het voorstel van wet - gezien de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit - en adviseert u dit voorstel niet aldus te nemen.*

<sup>39</sup> T.K. 33330 nr. 8 blz. 22.

<sup>40</sup> Brief d.d. 24 juli 2012; bijlage bij T.K. 33330 nr. 5.

Bij de behandeling in de Eerste Kamer heeft de minister gesteld dat er na dit advies nog “een fors aantal aanscherpingen” zijn aangebracht<sup>41</sup>, maar eisers trekken ernstig in twijfel of dat wel voldoende is geweest.

- 4.57. Het is dan ook zeer de vraag of de Nederlandse rechters en eventueel ook het Europese Hof voor de Rechten van de Mens over deze gehele problematiek van de bewijslast van de huurder net zo zullen denken als de minister en (uiteindelijk) ook het parlement. Het is voorzienbaar dat hierover processen zullen gevoerd door huurders; al of niet in collectief verband. Tenzij de voorzieningenrechter ingrijpt, zoals op 13 april 2012 is gebeurd (zie randnummer 4.7 van deze akte), zullen die processen vele maanden – zo niet jaren – kunnen duren, zeker wanneer ook nog een beroep zal worden gedaan op het Europese Hof.
- 4.58. Met betrekking tot de cruciale tekortkoming van het wettelijke stelsel in verband met het ontbreken van effectieve middelen om door de huurder aangevoerde verweren te controleren, wordt het volgende opgemerkt.

Volgens het oorspronkelijke wetsontwerp moest de huurder bij het weigeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging met een gemotiveerd bezwaarschrift komen en moest hij daar ook bewijzen bijvoegen<sup>42</sup>. Later is dat echter gewijzigd<sup>43</sup>. Het systeem is aldus geworden dat de huurder in eerste instantie kan volstaan met een bezwaarschrift zonder het overleggen van gespecificeerde inkomensgegevens. De verhuurder moet dan een tweede inkomensverklaring bij de Belastingdienst opvragen. Alleen indien die tweede inkomensverklaring gelijk is aan de eerste moet de huurder zijn bezwaarschrift motiveren met gespecificeerde inkomensgegevens.

- 4.59. Voor de motivering van zijn weigering om de inkomensafhankelijke huurverhoging te betalen heeft de huurder een arsenaal van mogelijke verweren (zie randnummers 4.42 t/m 4.54 van deze akte). Voor de verhuurder is de inkomensverklaring van de Belastingdienst de enige basis waarop hij zijn aanspraak op de inkomensafhankelijke huurverhoging baseert. Die inkomensverklaring is echter in een aantal opzichten niet voldoende betrouwbaar om als basis te dienen tegen deze verweren en kan tegenover een aantal van die verweren zelfs helemaal niet als basis dienen. Ter toelichting geldt het volgende.
- De inkomensverklaring is een onbetrouwbare basis om de volgende redenen:
    - De inkomensverklaring geeft een momentopname van de situatie op de datum waarop de belastingverklaring wordt

<sup>41</sup> Hand. E.K. 12-3-2013 blz. 20-7-48.

<sup>42</sup> T.K. 33129 nr. 6, blz. 17

<sup>43</sup> T.K. 33330 nr. 43, Zie ook E.K. 33330 E blz. 37-38.

afgegeven (een datum ergens tussen 1 maart en 1 mei 2013) maar voor de huurverhoging is de situatie op 1 juli 2013 bepalend. In de tussenliggende periode kunnen verschuivingen hebben plaatsgevonden, met name in het aantal en in de identiteit van de medebewoners (zie randnummer 4.36 van deze akte).

- De inkomensverklaring is wat betreft het aantal en de identiteit van de bewoners uitsluitend gebaseerd op de gegevens van de GBA. Die gegevens zijn onbetrouwbaar (zie randnummer 4.41 van deze akte)
- De inkomensverklaring is gebaseerd op de inkomens van de huurder en de medebewoners in 2011 zoals die zijn opgenomen in de basisregistratie inkomen van de Belastingdienst. Het staat echter geenszins vast dat dat inderdaad de juiste inkomens zijn. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat daarin nog slechts voorlopige aanslagen waren opgenomen omdat de aanslagregeling nog niet voltooid was, of dat er nog lopende bezwaar- of beroepschriften waren (zie randnummer 4.49 van deze akte).
- De inkomensverklaring biedt geen enkele basis tegen de verweren van de huurder in de volgende situaties:
  - De huurder stelt dat hij een lager huishoudinkomen had in 2012. Hierop zijn vijf varianten (zie randnummer 4.47 van deze akte).
  - De huurder stelt dat hij of een van zijn medebewoners behoort tot een uitgezonderde groep, bijvoorbeeld een gehandicapte met een zorgindicatie (zie randnummer 4.26 en 4.44 van deze akte).
  - De huurder stelt dat hij of een medebewoner op 1 januari 2013 nog geen 23 jaar oud was en in 2011 een inkomen had beneden het minimumloon (zie randnummer 4.29 van deze akte).

4.60. In al de in het vorige randnummer genoemde situaties kan de verhuurder aan de belastingverklaring sowieso al geen argumenten ontfen om de verweren van de huurder te weerleggen. Evenmin heeft de verhuurder enige steun aan de belastingverklaring indien de huurder en/of een medebewoner met opzet knoeit met zijn "tegenbewijs" door woon- en/of inkomensgegevens te vervalsen en/of achter te houden. Daarbij dient te worden bedacht dat in dit civielrechtelijke stelsel dergelijke knoeierijen niet strafbaar zijn<sup>44</sup>.

4.61. In al de hierboven geschetste situaties zal dus de verhuurder op zijn beurt moeten trachten de initiële verweren van de huurder te weerleggen. In de praktijk zal dat echter een vrijwel kansloze taak blijken te zijn. De verhuurder zal er hierbij immers op stuiten dat niet

---

<sup>44</sup> Behoudens wellicht in ernstige gevallen als valsheid in geschrifte (art. 225 Wb.v.Sr) maar het Openbaar Ministerie zal er in de praktijk wel niet veel voor voelen om dit (na aangifte door de verhuurder) te vervolgen. Met een huurderheffing zou de Belastingdienst hier veel eenvoudigere en effectievere middelen tegen hebben.

alleen de Belastingdienst, de GBA en alle andere (overheids)instanties met een beroep op de privacy geen elke informatie verschaffen maar dat dat ook het geval zal zijn bij alle andere natuurlijke personen en rechtspersonen die bekend kunnen zijn met de woon- en inkomensgegevens van de huurder en zijn medebewoners, zoals werkgevers, opdrachtgevers, leveranciers, afnemers etc. Iedereen zal de privacy van de huurder en diens medebewoners respecteren en weigeren de verhuurder de benodigde informatie te verschaffen.

- 4.62. Het is duidelijk dat het hierboven geschetste stelsel van de inkomensafhankelijke huurverhogingen uitermate gecompliceerd is en de verhuurders sowieso veel problemen zal bezorgen. Daardoor komt dan ook de vraag aan de orde of het voor de verhuurders überhaupt wel de moeite en kosten loont om aan de huurders inkomensafhankelijke huurverhogingen voor te stellen. Wanneer die vraag bevestigend wordt beantwoord, komt vervolgens de vraag aan de orde of het voor de verhuurders ook de moeite en kosten loont om weigerende huurders te gaan aanpakken door middel van een procedure voor de huurcommissie en eventueel daarna nog voor de kantonrechter.
- 4.63. Allereerst dus de vraag of het voor de verhuurders überhaupt wel de moeite en kosten loont om aan de huurders inkomensafhankelijke huurverhogingen voor te stellen. De verhuurders die geen inkomensverklaring van de Belastingdienst krijgen of die een inkomensverklaring van categorie a (zie randnummer 4.31 van deze akte: geen inkomensgegevens bekend) krijgen, kunnen in de praktijk geen inkomensafhankelijke huurverhoging aan hun huurder voorstellen. Zij vissen sowieso achter het net. Zoals in randnummers 4.32 t/m 4.34 van deze akte is vermeld, is dat bij 15% van de huurders het geval. Dat is geen verwaarloosbaar percentage, maar een betekenisvolle omissie!
- 4.64. Ook de verhuurders die een inkomensverklaring categorie b (huishoudinkomen beneden € 33.615) ontvangen, kunnen in de praktijk geen inkomensafhankelijke huurverhoging voorstellen.
- 4.65. Voor de verhuurders die het "voorrecht" hebben dat zij ten aanzien van een huurder een inkomensverklaring categorie c (0,5%) of d (2,5%) ontvangen, zal het ondanks de omslachtige procedure met het opvragen van de inkomensverklaring eventueel toch wel de moeite en kosten lonen om de inkomensafhankelijke huurverhoging aan hun huurders voor te stellen.
- 4.66. Grote, en in de praktijk vrijwel altijd prohibitieve problemen gaan echter ontstaan wanneer de huurder de inkomensafhankelijke huurverhoging weigert te betalen. Op de verweren, die de huurder kan

aanvoeren, en de mogelijkheden die de verhuurder heeft om daar op zijn beurt tegenweer op te leveren, is hierboven reeds uitgebreid ingegaan. Daarbij is gewezen op twee cruciale tekortkomingen van het wettelijke stelsel (zie randnummers 4.55 t/m 4.61 van deze akte).

- 4.67. Wanneer de verhuurder desondanks op basis van de inkomensverklaring wil trachten de inkomensafhankelijke huurverhoging te effectueren, zal hij de huurcommissie er van moeten overtuigen dat het verweer van de huurder niet opgaat. Hij zal zich er daarbij echter wel terdege van bewust moeten zijn dat de niet alleen de Belastingdienst, de GBA en alle andere (overheids)instanties met een beroep op de privacy geen enkele informatie verschaffen, zowel aan de verhuurder als aan de huurcommissie, maar dat dat ook het geval zal zijn bij alle andere natuurlijke personen en rechtspersonen die bekend kunnen zijn met de woon- en inkomensgegevens van de huurder en zijn medebewoners, zoals werkgevers, opdrachtgevers, leveranciers, afnemers etc. Iedereen zal de privacy van de huurder en diens medebewoners respecteren en weigeren de verhuurder de benodigde informatie te verschaffen.
- 4.68. Indien de verhuurder dan desalniettemin toch besluit om de zaak voor te leggen aan de huurcommissie moet hij eerst nog een tweede inkomensverklaring opvragen bij de Belastingdienst en die tezamen met de eerste inkomensverklaring en een kopie van zijn huurverhogingsvoorstel vóór 1 oktober 2013 inzenden aan de huurcommissie. Deze verplichting, die is opgenomen in art 253, lid 1 BW, was in het oorspronkelijke wetsontwerp niet opgenomen maar is als concessie voor het woonakkoord door de minister toegevoegd aan het wetsontwerp. Als reden voor deze verplichting is vermeld dat hierdoor inzicht zal ontstaan of de huurder zich er terecht op heeft beroepen dat de eerste inkomensverklaring onjuist is geweest met betrekking tot het huishoudinkomen 2011 en/of het aantal bewoners dat aan dat huishoudinkomen heeft bijgedragen.<sup>45</sup> Daarbij is echter voorbij gegaan aan het feit dat ook een dergelijke tweede inkomensverklaring daar geen sluitend antwoord op kan geven. Evenals de eerste inkomensverklaring geeft immers ook die tweede inkomensverklaring een momentopname die niet precies op het moment van ingang van de huurverhoging – zijnde 1 juli 2013 om 00.00 uur – valt, zodat er sindsdien weer nieuwe verschuivingen in de woon- en inkomensgegevens kunnen zijn opgetreden in de basisregistratie inkomen van de Belastingdienst en/of in de GBA. Deze verplichting draagt dan ook slechts bij tot verdere verwarring en werklast voor de verhuurder.

<sup>45</sup> Zie ook E.K. 33330 G blz. 37-38.



- 4.69. Voor wat betreft de behandeling door de huurcommissie dient nog te worden opgemerkt dat die huurcommissie inhoudelijk nauwelijks meer te weten kan komen omtrent de woon- en inkomensgegevens van de huurder en diens medebewoners dan de verhuurder. De huurcommissie stuit op dezelfde muur van privacybeperkingen als de verhuurder (zie randnummer 4.53 van deze akte). Met name krijgt de huurcommissie evenmin als de verhuurder toegang tot de inkomensgegevens van de Belastingdienst<sup>46</sup>.
- 4.70. En tenslotte komt de verhuurder ook in de uitspraak van de Huurcommissie niets te weten omtrent het huishoudinkomen van de huurder, behalve of dat volgens de Huurcommissie al of niet meer dan € 33.614 resp. € 43.000 is. De parlementaire stukken bij de wetsontwerpen vermelden hierover<sup>47</sup>:

*De Huurcommissie zal voorts op grond van het voorgestelde artikel 13, vijfde lid, van de Uhw alleen toetsen of het huishoudinkomen al dan niet meer bedraagt dan het bedrag, genoemd in artikel 10, tweede lid, van die wet. Als gevolg van deze beoordeling zal de Huurcommissie uitspreken dat het voorstel tot verhoging van de huurprijs wel of niet redelijk is. De Huurcommissie zal daarbij niet ingaan op de specifieke inkomensposten en inkomensgegevens. Op deze wijze wordt het verstrekken van financiële persoonlijke informatie zoveel mogelijk beperkt en de privacy zomin mogelijk aangetast.*

- 4.71. Het is de vraag of een dergelijke gebrekkige motivering van de uitspraak in overeenstemming is met artikel 6 van het EVRM en artikel 149 van de Nederlandse grondwet. Eisers menen dat dit niet het geval is en er mitsdien strijd is met deze hogere regeling. Dit geldt nog des te sterker nu de verhuurder hierdoor in zijn beroep bij de kantonrechter onvoldoende gemotiveerd verweer kan instellen tegen een dergelijke uitspraak die onvoldoende feitelijk gemotiveerd is. En tenslotte is het ook de vraag hoe de kantonrechter met deze problematiek zal moeten en/of willen omgaan. Hierbij wordt opgemerkt dat ook het voorgestelde artikel 13, lid 5 van de Uhw (zie bovenstaand citaat) zich alleen tot de Huurcommissie richt en niet tot de (kanton)rechter. Kortheidshalve wordt hierbij verwezen naar randnummers 3.1.9. t/m 3.1.13. van de dagvaarding.
- 4.72. Een beroep op de huurcommissie biedt dus sowieso in een aantal opzichten voor de verhuurders inhoudelijk al weinig perspectief. Maar volstrekt prohibitief is het aspect van het griffierecht; althans voor verhuurders die rechtspersonen zijn. Zij moeten immers om te beginnen € 450 leges storten, waarvan het hoogst twijfelachtig is of ze

<sup>46</sup> T.K. 30129 nr. 6 blz. 26 en T.K. 33330 nr. 8 blz. 18.

<sup>47</sup> T.K. 30129 nr. 6 blz. 25 en T.K. 33330 nr. 8, blz.18.

die ooit terug zullen krijgen omdat eerst hangende de procedure zal blijken wat de verweren zijn van de huurder<sup>48</sup>. Een belangrijk deel van het bedrag dat de huurprijs potentieel kan worden verhoogd, dient eerst te worden aangewend om de leges te voldoen. Het nota naar aanleiding van het verslag bij wetsontwerp 33330 bevat hieromtrent de volgende onthullende maar ook zeer schrijnende passage<sup>49</sup>:

*Indien de verhuurder het bezwaar van de huurder ongegrond acht en hij de voorgestelde huurverhoging wil effectueren, zal hij een uitspraak van de Huurcommissie moeten vragen over zijn huurverhogingsvoorstel. Bij de Huurcommissie moet de partij die door de Huurcommissie uiteindelijk in het ongelijk wordt gesteld, de legeskosten betalen. Die legeskosten zijn € 25 per geschil per woning voor natuurlijke personen en € 450 per geschil per woning voor rechtspersonen. De meeste verhuurders zijn rechtspersonen en voor hen geldt dus het hoge legesbedrag. Verhuurders zullen dus per bezwaarschrift waarvan zij het bezwaar ongegrond achten afwegen of zij een uitspraak van de Huurcommissie vragen met het risico in het ongelijk gesteld te worden en veroordeeld te worden in de legeskosten van € 450, of dat zij het bezwaar toch gegrond achten en de huurverhoging aanpassen. Op basis daarvan is de verwachting dat van het verwachte aantal van 45.000 extra ingediende bezwaarschriften niet meer dan 9000 gevallen tot een procedure bij de Huurcommissie zullen leiden.*

Men kan zich afvragen of de ministers en ambtenaren die het wetsontwerp hebben opgesteld en verdedigd, en die de bovenstaande passage in de nota hebben opgenomen, hebben beseft hoe cynisch deze passage is en hoezeer zij zich hier mee in de kaart hebben laten kijken. Hieruit blijkt namelijk onverhuld dat zij zich wel degelijk bewust zijn van het feit dat uiteindelijk de hoge legeskosten voor de grote verhuurders - zijnde de corporaties en de grotere particuliere rechtspersonen/verhuurders - prohibitief zullen zijn om de inkomensafhankelijke huurverhogingen te effectueren tegen huurders die weigeren die te betalen. Met andere woorden: om de toestroom van zaken terug te dringen, zijn de leges dusdanig hoog bepaald dat verhuurder het wel uit hun hoofd zullen laten om de kwestie voor te leggen. De daaraan gekoppelde schatting dat het beroep op de huurcommissie tegen ingediende bezwaarschriften door deze hoge legeskosten tot 20% zal worden teruggebracht, is hoogstwaarschijnlijk nog veel te hoog. Welke verhuurder/rechtspersoon zal, tegen de achtergrond van bovenstaande wetstechnische problematiek plus daar

<sup>48</sup> Alleen in geval de huurder ongemotiveerd bezwaar heeft gemaakt kan de huurcommissie de leges kwijtschelden resp. het voorschot terugbetalen ;zie het nieuwe art.7 lid 2 sub a tweede volzin en lid 3 sub b tweede volzin. Zie T.K. 33129 nr. 6 blz. 18

<sup>49</sup> T.K. 33330 nr. 8 blz. 23 -24.

bovenop ook nog deze hoge legeskosten, redelijkerwijs nog een uitspraak verzoeken aan de huurcommissie in de situatie dat een huurder weigert een inkomensafhankelijke huurverhoging van enkele euro's per maand te betalen? Een beroep op de huurcommissie zal hoogstens nog worden gedaan door enkele kleine particuliere verhuurders die er de energie en € 25 euro leges voor over hebben om een proces tegen hun scheefwonende huurveteranen uit te vechten.

Conclusie:

- 4.73. De wetgeving betreffende de inkomensafhankelijke huurverhoging is wetstechnisch een gedrocht. Niet alleen is de wetgeving wetstechnisch gecompliceerd maar hij zit ook nog vol met lacunes en ontwijkingsmogelijkheden. Door allerlei amendementen en toevoegingen tijdens de behandeling in het parlement is dit allemaal nog verergerd. Een samenvatting:
- 4.73.1 Bij 15% van de huurders kan de Belastingdienst geen inkomensverklaring afgeven, omdat het opgegeven adres en de opgegeven naam van de eigenaar blijkbaar niet met elkaar overeenkomen in het gemeentelijke WOZ-register of omdat er op het opgegeven adres geen inkomensgegevens voorhanden zijn in de basisregistratie inkomen van de Belastingdienst. Bovendien blijken er bij het systeem van de Belastingdienst storingen voor te komen. Bij 15% van de huurders is een inkomensafhankelijke huurverhoging dus sowieso niet mogelijk. Dat is een hoog percentage en dat vormt dus meteen al een belangrijke lacune (randnummers 4.32 t/m 4.34 van deze akte).
- 4.73.2 De inkomensverklaring van de Belastingdienst bevat een momentopname van de situatie op de datum waarop de verklaring wordt verstrekt. Hij heeft geen betrekking op de situatie op de ingangsdatum van de huurverhoging (1 juli 2013) die beslissend is voor het toepassen van de huurverhoging. In die tussentijd kunnen er allerlei verschuivingen zijn opgetreden in de samenstelling van de bewoners en dus ook in het huishoudinkomen (randnummer 4.36 van deze akte). Hetzelfde geldt voor de tweede inkomensverklaring, die de verhuurder moet opvragen en aan de huurcommissie moet overleggen bij het indienen van een beroep (randnummer 4.68 van deze akte).
- 4.73.3 De inkomensverklaring van de Belastingdienst gaat alleen over het jaar 2011 en is dus voor de verhuurder waardeloos als de huurder zich beroept op een lager inkomen in 2012 (randnummer 4.47 van deze akte).

- 4.73.4 Lang niet in alle gevallen zijn de in het basisregister inkomen van de Belastingdienst opgenomen inkomensgegevens van de huurder en diens medebewoners over 2011 al definitief vastgesteld op het moment waarop de inkomensverklaring door de Belastingdienst wordt afgegeven (randnummer 4.49 van deze akte).
- 4.73.5 De inkomensverklaring van de Belastingdienst bevat slechts maximaal twee gegevens, namelijk 1) of het huishoudinkomen hoger is dan € 33.614 en zo ja of dat dan ligt tussen 33.614 en € 43.001 of boven € 43.000 en 2) het aantal personen dat aan het huishoudinkomen heeft bijgedragen. Verder niets. De Belastingdienst verstrekt verder geen enkele informatie, noch aan de verhuurder noch aan de huurcommissie of wie dan ook. Dit is voor de verhuurder volstrekt onvoldoende om verweren van de huurder te bestrijden. De verhuurder kan ook van anderen geen gegevens omtrent de inkomens- of bewonerssituatie van de huurder verkrijgen, omdat iedereen dit begrijpelijkerwijs weigert uit privacyoverwegingen jegens de huurder en diens medebewoners. (randnummers 4.37 t/m 4.39 van deze akte).
- 4.73.6 De GBA, waaraan de Belastingdienst voor de inkomensverklaring zijn gegevens over de bewoners uitsluitend ontleent, is notoir onbetrouwbaar. De Belastingdienst gebruikt voor de inkomensverklaring geen eigen bewonersgegevens waarover zij wel beschikt. De GBA verstrekt geen informatie aan de verhuurder (randnummers 4.40 en 4.41 van deze akte).
- 4.73.7 Als de verhuurder een inkomensverklaring van de Belastingdienst heeft meegestuurd met het huurverhogingsvoorstel, moet volgens het stelsel van de wet de huurder "tegenbewijs" leveren omtrent zijn eigen inkomen en het inkomen van zijn medebewoners. Dat is dan allemaal "voor risico van de huurder". Het is echter zeer aanvechtbaar of dit in overeenstemming is met privacywetgeving. Het CBP heeft daarom negatief geadviseerd over het wetsvoorstel. Hoogstwaarschijnlijk zullen huurders zich hierover tot de rechter wenden. De uitkomst is onzeker en kan bovendien geruime tijd duren. (randnummer 4.56 en 4.57 van deze akte).
- 4.73.8 De huurder heeft een arsenaal van maar liefst 10 categorieën potentiële verweren, die zich niet beperken tot het huishoudinkomen en de medebewoners van 2011 maar ook van 2012. Soms kunnen zelfs meerdere van die verweren tegelijk toepasselijk zijn. De verhuurder kan die verweren niet of slechts gebrekkig op juistheid controleren, omdat iedereen weigert informatie te verstrekken over het inkomen van de huurder en diens medebewoners in verband met hun privacy (randnummers 4.58 t/m 4.61 van deze akte).

- 4.73.9 De huurder die in de voorgaande jaren inkomensafhankelijke huurverhoging heeft betaald, kan op grond van artikel 252 b BW huurverlaging krijgen indien zijn inkomen drastisch daalt. (zie randnummer 4.27 ). Daarbij doet zich voor de verhuurder dezelfde problematiek voor als bij de huurverhoging van artikel 252 a BW. Bovendien krijgt door de werking van dit wetsartikel de eigenaar/verhuurder, die de pech heeft dat het huishoudinkomen van zijn huurder en/of diens medebewoner(s) achteruitgaat, onverhoeds en buiten zijn schuld een huurverlaging opgelegd waar hij niet op gerekend heeft<sup>50</sup>.
- 4.73.10 Wanneer de huurder weigert de inkomensafhankelijke huurverhoging te betalen c.q. huurverlaging voorstelt, is het voor de verhuurder welhaast onmogelijk gemaakt om vanuit economisch perspectief zinvol de zaak aan de huurcommissie voor te leggen. Meestal zal het niet lonend zijn omdat het om een betrekkelijk klein maandelijks bedrag gaat (0,5% of hoogstens 2,5% van een toch al reeds (te) lage huur), terwijl voor verhuurders die rechtspersonen zijn, de verschuldigdheid van € 450 legeskosten prohibitief is (randnummer 4.72 van deze akte).

Ad b). De doelstelling en de (wets)technische aspecten van de verhuurderheffing.

De doelstelling.

- 4.74. In tegenstelling tot de inkomensafhankelijke huurverhoging heeft de verhuurderheffing slechts één doelstelling, namelijk het genereren van opbrengst voor de schatkist. De voor de heffing aangevoerde motivering staat daarbij in rechtstreeks verband met de inkomensafhankelijke huurverhoging. De heffing dient om de door de verhuurders ontvangen opbrengst van die inkomensafhankelijke huurverhoging af te romen ten behoeve van de algemene middelen (de schatkist).

In de memorie van toelichting bij het wetsontwerp komt de volgende passages voor<sup>51</sup>:

*Dit wetsvoorstel introduceert een nieuwe heffing van verhuurders over de waarde van hun voor verhuur bestemde huurwoningen in de gereguleerde sector. De verhuurderheffing maakt onderdeel uit van*

<sup>50</sup> Art. 252 b kan ook tot absurde consequenties leiden, zoals bijvoorbeeld: Een eigenaar/verhuurder heeft een woning in de gereguleerde sector verhuurd aan een huurder die een inwonende zoon heeft van 24 jaar met een flink eigen inkomen, waardoor het huishoudinkomen van de huurder meer dan € 43.000 bedraagt en hij per 1 juli 2013 een inkomensafhankelijke huurverhoging moet betalen. Wanneer die zoon elders gaat wonen - althans zich laat uitschrijven uit de GBA - krijgt de huurder een huurverlaging terwijl hij nota bene door het vertrek van de zoon de beschikking krijgt over meer woonruimte.

<sup>51</sup> T.K. 33407 nr. 3 blz. 1.

*verschillende maatregelen die in het Regeer- en Gedoogakkoord en het Begrotingsakkoord 2013 zijn opgenomen voor de woningmarkt met als doel de woningmarkt beter te laten functioneren via een evenwichtig pakket maatregelen voor zowel het koop- als het huursegment. De primaire doelstelling van de verhuurderheffing is het realiseren van een budgettaire opbrengst. In het Regeer- en Gedoogakkoord van 30 september 2010 is aangekondigd dat verhuurders, die meer dan 10 woningen verhuren, zullen bijdragen aan de huurtoeslag middels een jaarlijkse heffing met een opbrengst van € 0,76 miljard vanaf 2014. In het Stabiliteitsprogramma zoals dat op 27 april 2012 aan de Tweede Kamer is gezonden is daar in de paragraaf over de woningmarkt aan toegevoegd dat de huren voor huurders met een inkomen van € 33 000– €43 000 per jaar mogen worden verhoogd met 1% boven inflatie en dat deze meeropbrengst voor verhuurders per 2013 wordt afgeroomd met de verhuurderheffing.*

- 4.75. Tijdens de parlementaire behandeling van het wetsontwerp is uitgebreid aan de orde geweest waarom de naam verhuurderheffing is gebruikt en niet de naam verhuurderbelasting. De regering gaf daar de volgende motivering voor<sup>52</sup>

*Omdat evenwel de opbrengst van deze heffing niet los is te zien van de voordelen die verhuurders in de gereguleerde sector (een relatief kleine groep) hebben van een andere wettelijke maatregel (de wetsvoorstellen met betrekking tot de extra huurverhogingen), heeft het kabinet ervoor gekozen deze maatregel als een heffing te betitelen en niet als een belasting.*

De (wets)technische aspecten.

- 4.76. In tegenstelling tot de (wets)technische aspecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn de (wets)technische aspecten van de juridische pendant, de verhuurderheffing van een verbluffende eenvoud.
- Belastingplichtig is “degene die op 1 januari van 2013 het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van meer dan 10 huurwoningen”.
  - Onder “huurwoningen” vallen de verhuurde zelfstandige woningen in de gereguleerde sector, met uitzondering van hotel-, pension-, kamp- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden.

<sup>52</sup> T.K. 33407 nr. 6 blz. 2.

- Het tarief is 0,014% van de som van de WOZ-waarden van de huurwoningen die de belastingplichtige op 1 januari van 2013 heeft, verminderd met 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van die huurwoningen.

- 4.77. Verhuurders van minder dan 11 woningen zijn dus vrijgesteld. Verhuurders van meer dan 10 woningen betalen 0,014% van de som van de WOZ-waarden van al hun woningen maar krijgen een vrijstelling voor 10 woningen waaraan een WOZ waarde wordt toegerekend die gelijk is aan de gemiddelde WOZ waarde van al hun woningen.
- 4.78. De niet-vrijgestelde belastingplichtigen moeten zelf (elektronisch) aangifte doen en de verschuldigde belasting vóór 1 september 2013 betalen.

Ad c) Het gecombineerde effect van de wetten voor particuliere eigenaren/verhuurders.

- 4.79. Hieronder komen de volgende onderdelen aan de orde:
- a) Het ontbreken van ieder verband tussen de extra huuropbrengst uit de inkomensafhankelijke huurverhoging enerzijds en de WOZ-waarde als heffingsgrondslag voor de verhuurderheffing anderzijds.
  - b) Is de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de eigenaren/ verhuurders die aan de verhuurderheffing onderworpen zijn, zowel individueel als collectief voldoende om de door hen te betalen verhuurderheffing te dekken?
  - c) Waarom geen huurderheffing in plaats van een verhuurderheffing?
  - d) Het arrest van het Gerechtshof Amsterdam d.d. 19 juli 2012, LJN: BX1902.
  - e) De gelijkschakeling van particuliere eigenaren/verhuurders van woningen in de gereguleerde sector met corporaties.
  - f) De schending van het eigendomsrecht van particuliere eigenaren/verhuurders.
  - g) Het disfunctioneren van de Nederlandse wetgeving (*malfunctioning of domestic legislation*)

Ad a) Het ontbreken van ieder verband tussen de extra huuropbrengst uit de inkomensafhankelijke huurverhoging enerzijds en de WOZ-waarde als heffingsgrondslag voor de verhuurderheffing anderzijds.

- 4.80. De inkomensafhankelijke huurverhoging bestaat uit een extra opslagpercentage op de bestaande huurprijs. Dat percentage is afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Er is geen sprake van één uniform percentage, maar zijn er drie percentages mogelijk:

- 0% voor
    - huurders waarvan geen inkomensgegevens bekend zijn bij de basisregistratie inkomen van de Belastingdienst (15% van alle huurders; zie randnummers 4.32 t/m 4.34 van deze akte)
    - huurders met huishoudinkomen minder dan € 33.615.
  - 0,5% voor huurders met huishoudinkomen tussen € 33.614 en € 43.001.
  - 2,5% voor huurders met huishoudinkomen meer dan € 43.000.
- De totale extra huuropbrengst die de eigenaar/verhuurder uit hoofde van de inkomensafhankelijke huurverhoging verkrijgt, wordt dus bepaald door:

- het al of niet functioneren van de basisregistratie inkomens van de Belastingdienst in samenhang met de gemeentelijke WOZ-registers en GBA's. Naar schatting is dat functioneren in 15% van de gevallen niet in orde.
- het huishoudinkomen van zijn huurder. Als dat lager is dan € 33.615 ontvangt de verhuurder geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Als dat huishoudinkomen hoger is dan € 33.614 ontvangt de eigenaar/verhuurder in principe wel inkomensafhankelijke huurverhoging maar wanneer de huurder die verhoging weigert te betalen is de eigenaar/verhuurder in de praktijk veelal machteloos.

Dit zijn voor de eigenaar/verhuurder allebei factoren waar hij geen enkele invloed op kan uitoefenen; het gaat om de kwaliteit van de huurder.

- 4.81. De extra huuropbrengst die de eigenaar/verhuurder uit hoofde van de inkomensafhankelijke huurverhoging verkrijgt, heeft aldus geen enkele relatie tot de WOZ-waarde van de verhuurde woning, die als grondslag dient voor de verhuurderheffing. Zoals reeds eerder in de dagvaarding is uiteengezet (zie randnummer 1.7.22 van de dagvaarding) houdt het voor de huurprijsbepaling geldende woningwaarderingsstelsel (puntentelling) sowieso al geen rekening met de waarde van de verhuurde woning en is door het verschijnsel van de zogenaamde achtergebleven huren (huurveteranen; zie randnummer 1.7.50 t/m 1.7.53 van de dagvaarding) de geldende huurprijs in de praktijk (nog) lager dan de maximaal toelaatbare huur (de puntentelling). Doordat bovendien de inkomensafhankelijke huurverhoging niet uit één uniform percentage bestaat maar uit drie percentages, variërend van 0% tot 2,5% afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder, bestaat er geen enkel verband tussen de (van het toeval afhankelijke) extra huuropbrengst van de eigenaar/verhuurder en de (WOZ) waarde van de door hem verhuurde woning, die als heffingsgrondslag dient voor de verhuurderheffing.



- 4.82. Het in de voorgaande randnummers geschetste euvel van het ontbreken van elke relatie tussen de door de eigenaren/verhuurders te ontvangen inkomensafhankelijke huurverhogingen en de door hen te betalen verhuurderheffingen komt vooral op pijnlijke wijze tot uitdrukking in de regio Groot-Amsterdam. Meer dan in andere regio's is daar sprake van lage huuropbrengsten (veel huurveteranen) en hoge WOZ-waarden (vooral de binnenstad en Oud-Zuid). De minister heeft dat bevestigd in de hieronder weergegeven tabel, die is opgenomen in diens kamerbrief van 28 februari 2013 (zie randnummer 4.18 van deze akte). Uit die tabel blijkt dat zelfs volgens de optimistische schattingen van de minister in 2017 in de regio Groot-Amsterdam nog sprake zal zijn van een negatief saldo van 1,75% van de huursom (= de bruto huren). De tabel is als volgt:

**Tabel 3: Regionale uitsplitsing, situatie 2017**

	Huursom 2017 (mln)	saldo extra huuropbrengsten en heffing als percentage van de huursom 2017
Noorden	1720	1,57%
Oosten	3359	0,81%
Westen	11407	0,07%
Zuiden	4471	1,28%
Groot-Amsterdam	2469	-1,75%
Groot-Rijnmond	2303	0,71%
Aggl.'s Gravenhage	1372	0,33%
Utrecht	1518	0,66%
Nederland	20956	0,57%

Bron: ABF Research op basis van WOON2012

- 4.83. De overheid baseert de verhuurderheffing op het "afromen" van de hogere huuropbrengsten die worden gegenereerd door de inkomensafhankelijke huurverhogingen en neemt daarbij de WOZ-waarde van de verhuurde woningen als grondslag voor de heffing. Hierdoor doet zich het opmerkelijke feit voor dat de overheid dus een relatie legt tussen de WOZ-waarde van de woning en de huuropbrengst die de verhuurder uit die woning wordt geacht te behalen. Zoals in randnummers 1.7.30 t/m 1.7.40 van de dagvaarding is vermeld, stellen eisers zich op het standpunt dat die relatie inderdaad het uitgangspunt moet zijn van een redelijk huurbeleid conform artikel 1 EP van het EVRM en de jurisprudentie van het EHRM<sup>53</sup> waarbij een bruto huuropbrengst, die de eigenaar in staat stelt om een redelijk rendement inclusief een redelijke winst (*decent profit*) te behalen, dient te worden gesteld op de vrije markthuur en, indien die ontbreekt (zoals in de gereguleerde sector in Nederland), op 6% van de WOZ-waarde. Een verhuurderheffing als percentage van de WOZ-waarde zou dan ook

<sup>53</sup>Met name de arresten *Ubarska Obec Trencianske Biscupice vs Slovenië* 27/11/2007, appl. 74258/01 par.144 en *Lindheim e.a. vs Noorwegen* 12/06/2012, appl. 13221/08 par. 129

alleen gerechtvaardigd zijn indien ook de huuropbrengsten die “afgeroomd” dienen te worden, gebaseerd zouden zijn op die zelfde WOZ-waarde. Maar ook in de hypothetische situatie dat het Nederlandse huurbeleid zou zijn gebaseerd op de WOZ-waarde van de woning (en dus niet op het huidige woningwaarderingstelsel met puntentelling) zou een dergelijke verhuurderheffing, die de WOZ-waarde als grondslag heeft, niet tot gevolg mogen hebben dat de huuropbrengst van de eigenaar/verhuurder na aftrek van die verhuurderheffing komt te liggen beneden het redelijke rendement inclusief een redelijke winst (*decent profit*) waar de eigenaar op grond van artikel 1 EP EVRM en de jurisprudentie van het EHRM in principe recht op heeft<sup>54</sup> en die de overheid behoudens dringende gerechtvaardigde redenen van algemeen belang (*legitimate aim in the general interest*) en een rechtvaardige belangenafweging (*fair balance*) niet mag aantasten zonder de eigenaar daarvoor te compenseren.

- 4.84. Nu de WOZ-waarde echter in het huidige stelsel van huurprijsbepaling geen enkele rol speelt, is de conclusie dan ook duidelijk dat de verhuurderheffing, die is gebaseerd op (een percentage van) de WOZ-waarde, zowel voor de individuele eigenaar/verhuurder als voor de collectiviteit van de eigenaren/verhuurders noch in theorie noch in de praktijk in enig opzicht voldoet aan de motivering die daarvoor is aangevoerd, zijnde het afkomen van de extra huuropbrengst die de eigenaren/verhuurders genereren uit de inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarentegen is de verhuurderheffing een evident willekeurige en ongemotiveerde heffing van een beperkte groep eigenaren/verhuurders van woningen in de gereguleerde sector die meer dan 10 woningen verhuren.
- 4.85. Wanneer de wetgever de extra huuropbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen op een passende wijze had willen afkomen dan had dat bijvoorbeeld op eenvoudige en tevens niet willekeurige wijze kunnen worden geïmplementeerd door alle eigenaren/verhuurders een afdracht op aangifte te laten doen van de werkelijk door hen ontvangen extra huuropbrengsten onder aftrek van een (wettelijk vastgesteld) redelijk bedrag voor door hen gemaakte innings- en afdrachtkosten.
- 4.86. Eisers realiseren zich dat de overheid een ruime beoordelingsmarge (*widemargin of appreciation*) heeft om te bepalen welke middelen hij wenst aan te wenden om een bepaalde legitieme doelstelling te bereiken en eisers realiseren zich ook dat het daarbij wel relevant maar

<sup>54</sup> De eigenaar/verhuurder heeft uiteraard geen gegarandeerd recht op een redelijk rendement inclusief een redelijke winst jegens de overheid, maar het wettelijk stelsel moet wel de mogelijkheid bieden om dit rendement te kunnen maken en mag anders geformuleerd niet door middel van stringente bepalingen het behalen van een dergelijk rendement onmogelijk maken.

niet zonder meer doorslaggevend is of de overheid ook alternatieve middelen ten dienste staan om die doelstelling te bereiken. De overheid heeft echter wel de plicht om binnen het kader van die ruime beoordelingsmarge een rechtvaardige (*legitimate*) belasting te heffen en daarbij een redelijke belangenafweging te maken (*fair balance*) tussen het algemene belang dat de overheid wenst te dienen en het individuele belang van de burger wiens grondrecht daardoor aangetast wordt (in casu het eigendomsrecht van art. 1 EP EVRM). Tevens heeft de overheid de plicht om, eveneens binnen het kader van die ruime beoordelingsmarge, daarbij de methode te kiezen die voor die burger het minst bezwarend is om dat doel te bereiken. In het onderhavige geval heeft de overheid echter met het invoeren van de verhuurderheffing in beide opzichten geen redelijke afweging gemaakt.

- 4.87. De verhuurderheffing heeft tot doelstelling het genereren van opbrengst voor de schatkist. De overheid baseert die heffing op het "afromen" van de extra huurinkomsten die de eigenaren/verhuurders genereren wegens de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zoals hierboven in randnummer 4.80 t/m 4.84 van deze akte is aangetoond, leidt de door de overheid gehanteerde methode in de vorm van de verhuurderheffing op basis van de WOZ-waarden echter niet tot het "afromen" van die extra huurinkomsten maar treft de eigenaren/verhuurders (en dan bovendien ook nog alleen de eigenaren/verhuurders van meer dan 10 woningen) op basis van een grondslag die daar in geen enkele relatie toe staat. Aldus is deze verhuurderheffing een willekeurige, onrechtvaardige en voor de eigenaren/verhuurders zeer bezwarende methode om de doelstelling te bereiken. De in randnummer 4.85 van deze akte geschetste methode van heffing zou wel tot het beoogde "afromen" hebben geleid en zou voor de eigenaren/verhuurders veel minder bezwarend zijn geweest.

Ad b) Is de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de eigenaren/verhuurders die aan de verhuurderheffing onderworpen zijn, zowel individueel als collectief voldoende om de door hen te betalen verhuurderheffing te dekken?

- 4.88. Het is opvallend dat bij de parlementaire behandeling van zowel de wetsontwerpen op de inkomensafhankelijke huurverhoging als de wetsontwerpen op de verhuurderheffing helemaal geen aandacht is besteed aan de vraag of voor de individuele eigenaren/verhuurders die aan de verhuurderheffing onderworpen zijn (eigenaren/verhuurders van meer dan 10 woningen), de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging voldoende is om de door hen te betalen verhuurderheffing te dekken. Kennelijk heeft zowel het kabinet als het parlement dit beschouwd als een aspect dat niet ter zake doet. Naar de mening van eisers is dit echter een misvatting en is ook dit een bewijs

dat de wetgever geen rechtvaardige belangenafweging (*fair balance*) heeft gemaakt tussen het algemeen belang (*legitimate aim in the general interest*) en het eigendomsrecht van de individuele eigenaren/verhuurders. Zoals in randnummer 4.80 van deze akte is aangetoond, is de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de individuele eigenaren/verhuurders volledig afhankelijk van (toevals)factoren waar hij geen enkele invloed op kan uitoefenen en is hier in feite sprake van een vorm van roulette. Sommige eigenaren/verhuurders zullen geluk hebben en een overschot realiseren, anderen zullen ongeveer quitte spelen maar hoogstwaarschijnlijk zullen de meeste eigenaren/verhuurders een negatief resultaat boeken. Voor de redenen hiervan wordt verwezen naar randnummer 4.73 van deze akte.

- 4.89. Bij de parlementaire behandeling van zowel de wetsontwerpen op de inkomensafhankelijke huurverhoging als de wetsontwerpen op de verhuurderheffing is in beide kamers van het parlement wel uitgebreid stilgestaan bij de vraag of de totale opbrengst van de door de collectiviteit van de eigenaren/verhuurders van hun huurders te ontvangen inkomensafhankelijke huurverhogingen voldoende zou zijn om de totale betaling van verhuurderheffing door de collectiviteit van de eigenaren/verhuurders aan de Belastingdienst (= de Staat) te dekken. De minister heeft een aantal ramingen gegeven, die alle tot de conclusie leiden dat op langere termijn deze huuropbrengsten niet alleen voldoende zouden zijn maar zelfs een overschot zouden opleveren<sup>55</sup>. Vooral de corporaties hebben dit echter met klem bestreden.<sup>56</sup>
- 4.90. Naast de redenen die de corporaties reeds hebben aangevoerd en waarbij eisers zich volledig aansluiten, wijzen eisers erop dat bovendien ook nog rekening moet worden gehouden met onderstaande aspecten, waarvan sommige reeds hierboven in randnummer 4.73 van deze akte zijn vermeld:
- 15% van de huurders die voor deze extra huurverhoging in aanmerking zouden komen, zullen deze verhoging niet betalen wegens het falen van het systeem van de inkomensverklaringen van de Belastingdienst in samenhang met de gemeentelijke WOZ-registers en GBA's.

<sup>55</sup> Zie Centraal Plan Bureau (CPB) 29-10-2012 notitie "Analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord" en brieven van de minister d.d. 10-12-2012 T.K. 29453 nr. 283; 28-2-2013 T.K. 27926 nr. 196; 5-3-2013 T.K. 33330 nr. 62 met bijlage en 22-4-2013, met kenmerk 2013-0000225302 (het kamerstuknummer is thans nog niet bekend).

<sup>56</sup> Zie de kritische rapporten van Ortec Finance "Huurinkomsten van corporaties 2012 – 2021. De gevolgen van het regeerakkoord", Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) "De effecten op het huurbeleid en de verhuurderheffing op de solvabiliteit van de corporaties", Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) "Effecten regeerakkoord op kasstromen van woningcorporaties", ABF Research "Woonbeleid en verhuurderheffing" en Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) "Woonakkoord, Effecten op bouwproductie en werkgelegenheid".

# BANNING

## ADVOCATEN

- Van de overgebleven 85% zal een aantal huurders niet bestrijden dat hun huishoudinkomen ligt boven € 33.614 resp. €43.000 maar zich er op beroepen dat
  - Een of meer bewoners een zorgindicatie heeft, waardoor de huurder is vrijgesteld van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
  - Een of meer bewoners op 1 januari nog geen 23 jaar was, zodat zijn inkomen alleen meetelt voor zover het hoger is dan het minimumloon.
- van de overgebleven 85% zal waarschijnlijk een groot aantal de betaling weigeren met (al of niet gefraudeerde en/of gefingeerde) argumenten, zoals vermeld in randnummers 4.46 t/m 4.48 en 4.73 van deze akte, waarna de eigenaren/verhuurders de zaak niet zullen voorleggen aan de huurcommissie wegens bewijsonmacht en hoge leges. Uit het in randnummer 4.72 van deze akte vermelde citaat uit de nota naar aanleiding van het verslag bij wetsontwerp 33330 blijkt namelijk dat naar verwachting van de minister in het eerste jaar het aantal beroepen op de Huurcommissie 45.000 zou zijn geweest maar dat dit aantal naar 9.000 zou worden gereduceerd wegens de prohibitief hoge legesheffing. Dit komt er dus op neer dat de minister het aantal weigerende huurders in ieder geval schat op minstens 45.000, waarvan er 36.000 zonder meer succes zal hebben omdat de verhuurder wegens de hoge legesheffing afziet van beroep op de Huurcommissie. Wanneer we er van uitgaan dat van de 9.000 gevallen, waarin door de verhuurder wel een beroep wordt gedaan op de Huurcommissie, ongeveer de helft door de Huurcommissie wordt afgewezen, dan komen daar nog 4.000 successen voor de huurders bij. In totaal komt dat dan dus uit op  $36.000 + 4.000 = 40.000$  succesvolle weigeraars.
- Eisers wijzen er bovendien ook op dat in de door de minister overgelegde berekeningen van de door de eigenaren/verhuurders te behalen totale opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging er waarschijnlijk zonder meer vanuit gegaan zal zijn dat alle huurders met een huishoudinkomen boven € 33.614 een inkomensafhankelijke huurverhoging verschuldigd zouden zijn. Hierbij dient echter te worden bedacht dat de inkomensafhankelijke huurverhoging er niet toe kan leiden dat de huurprijs stijgt boven de voor de woning geldende maximaal toelaatbare huurprijs (de huurprijsgrens volgens het woningwaarderingssstelsel) c.q. de liberalisatiegrens. Verwezen wordt naar randnummer 4.25 van deze akte. Dat het hier niet om een relatief klein aantal huurders

gaat, blijkt uit het antwoord van de minister op een vraag uit de Eerste Kamer<sup>57</sup>:

*De leden van de GL-fractie vragen hoeveel woningen die volgens het WWS verhuurd zouden kunnen worden voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens c.q. de huuraftoppingsgrens, momenteel beneden deze respectievelijke grenzen worden verhuurd, uitgesplitst naar regio (graag regionale uitsplitsing als in de tabel op pagina 5 van de brief van de minister van 28 februari 2013).*

*Het aantal woningen met een maximaal redelijke huur boven de aftoppingsgrens en een huidige huur onder de aftoppingsgrens bedraagt 1.493.000. Het aantal woningen met een maximaal redelijke huur boven de liberalisatiegrens en een huidige huur onder de liberalisatiegrens bedraagt 1.140.000. In de onderstaande tabel is deze woningvraag regionaal uitgesplitst.*

	Maximaal redelijk boven aftoppingsgrens; huidige huur onder aftoppingsgrens	Maximaal redelijk boven liberalisatiegrens; huidige huur onder liberalisatiegrens
Noorden	162.000	110.000
Oosten	295.000	234.000
Westen	676.000	497.000
Zuiden	360.000	299.000
Totaal	1.493.000	1.140.000
Groot-Amsterdam	147.000	99.000
Groot-Rijnmond	122.000	73.000
Aggl. s-Gravenhage	47.000	38.000
Utrecht	103.000	87.000

Bron: WoON 2012

De aftoppingsgrenzen 2013 zijn € 535,91 en € 574,95

De liberalisatiegrens 2013 is € 681,02

X

Het gaat hier dus landelijk om 1.140.000 woningen, waarvan 99.000 (bijna 9%) in Amsterdam. Redelijkerwijs mag worden aangenomen dat een verhoudingsgewijs groot gedeelte van deze woningen eigendom zijn van particuliere beleggers, aangezien die – in tegenstelling tot de corporaties – doorgaans vooral in de hogere huursector verhuren. Eveneens mag redelijkerwijs worden aangenomen dat een relatief groot deel van de huurders van deze 1.140.000 woningen doorgaans huurprijzen zullen betalen die niet ver onder de liberalisatiegrens liggen, zodat het verschil reeds in een betrekkelijk kort aantal jaren door de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen zal worden overbrugd, waarna verdere jaarlijkse inkomensafhankelijke

<sup>57</sup> E.K. Nota n.a.v. het verslag, 33330G, blz.10.

huurverhogingen niet meer mogelijk zullen zijn. De verhuurderheffing houdt met dergelijke factoren echter op geen enkele wijze rekening en zal onverminderd in rekening worden gebracht.

- 4.91. Eisers wijzen er op dat het in randnummer 4.89 van deze akte vermelde aspect van het negatieve saldo van de collectieve opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging enerzijds en de collectieve afdracht van de verhuurderheffing anderzijds in de afgelopen maanden op het politieke strijdtoneel in en buiten het parlement (terecht) zeer veel aandacht heeft gekregen maar dat dit aspect slechts een onderdeel vormt van de problematiek of er sprake is van schending van het eigendomsrecht van artikel 1 EP van het EVRM. Het in randnummer 4.88 van deze akte vermelde individuele aspect is tijdens de parlementaire behandeling niet ter sprake gekomen hoewel dit voor de belangenafweging (*fair balance*) toch zeker de aandacht had dienen te krijgen. Doordat de totale opbrengst van de door de collectiviteit van de eigenaren/verhuurders van hun huurders te ontvangen inkomensafhankelijke huurverhogingen onvoldoende zal zijn om de totale betaling van verhuurderheffing door de collectiviteit van de eigenaren/verhuurders aan de Belastingdienst (= de Staat) te dekken, wordt de uitwerking en invloed van die schending uiteraard geaccentueerd en wordt het daardoor nog duidelijker dat niet alleen een zeer groot aantal (waarschijnlijk de meerderheid) van de eigenaren/verhuurders van meer dan 10 woningen individueel wordt getroffen met een onevenredige en buitensporige last (*disproportionate and excessive burden*) maar dat dat ook het geval is met de gehele categorie als collectiviteit.

### Ad c) Waarom geen huurderheffing ?

- 4.92 Bij de parlementaire behandeling van zowel de wetten op de inkomensafhankelijke huurverhoging als de wetten op de verhuurderheffing is met name door de Eerste Kamer uitgebreid de vraag aan de orde gesteld waarom ter bestrijding van het scheefwonen de omslachtige en privacygevoelige methode wordt gevolgd van een door de eigenaren/verhuurders van de huurders/scheefwoners te innen inkomensafhankelijke huurverhoging, waarvan vervolgens de opbrengst door de Belastingdienst bij de eigenaren/verhuurders wordt afgeroomd met een verhuurderheffing. Waarom geen huurderheffing, rechtstreeks te innen van de huurders/scheefwoners door de Belastingdienst? Hierover heeft uitgebreide correspondentie plaatsgevonden tussen het kabinet en de Eerste Kamer. Deze correspondentie wordt als bijlage overgelegd (productie 22). Verwezen wordt ook naar de mondelinge behandeling van de wetsontwerpen

betreffende de inkomensafhankelijke huurverhoging in de Eerste Kamer op 12 maart 2013. Daar zei Mw. De Boer (GL) het volgende<sup>58</sup>:

*Zoals bekend heeft mijn fractie vanaf het begin vraagtekens gezet bij de gekozen systematiek. Wat is er immers logischer dan inkomensafhankelijke maatregelen via de Belastingdienst te laten lopen, zeker in een veld waar al een inkomensafhankelijke maatregel via de Belastingdienst loopt, de huurtoeslag? De commissie Binnenlandse Zaken van deze Kamer heeft hierover, onder aanvoering van PvdA-senator Ter Horst, ook meermalen vragen gesteld aan de minister, vragen die wat ons betreft nooit bevredigend zijn beantwoord. Wij snappen nog steeds niet waarom aftrek van hypotheekrente wel via de Belastingdienst kan lopen en een extra huurheffing niet ....*

Eisers verwijzen ook naar de citaten van een tweetal andere leden van de Eerste Kamer in randnummer 4.23.

- 4.93 De minister heeft zijn afwijzing van een dergelijke door de Belastingdienst te innen huurder heffing als volgt kort samengevat<sup>59</sup>:

*omdat –resumerend– dan ten eerste onnodig veel huurders (meer dan 2 miljoen) aangifte zouden moeten doen omdat zij niet belastingplichtig zijn (doordat hun inkomen onder € 33.614 ligt of doordat zij geliberaliseerd huren), ten tweede de belasting fraudegevoelig zou zijn omdat de Belastingdienst niet beschikt over geobjectiveerde gegevens over de huur waardoor een arbeidsintensieve controle op de aangiften plaats zou moeten vinden.*

- 4.94 Eisers menen hier echter vanuit het standpunt van de particuliere eigenaren/verhuurders van woningen in de geregleerde sector het volgende tegenover te kunnen stellen.
- 4.95 Het is niet voor bestrijding vatbaar dat deze eigenaren/verhuurders op geen enkele wijze (mede)verantwoordelijk kunnen worden gesteld voor het sociaal ongewenste verschijnsel van het scheefwonen en dat met name ook deze eigenaren/verhuurders daar ernstig de dupe van zijn door de lage huren die deze scheefwoners betalen. Het verschijnsel van het scheefwonen is uitsluitend of in belangrijke mate te wijten aan het naoorlogse huurbeleid van de overheid waardoor in de geregleerde sector van de woningmarkt op basis van het woningwaarderingssysteem (puntentelling) huurprijzen zijn ontstaan die ver beneden de markthuurgprijzen liggen; zulks ten nadele van de eigenaren/verhuurders. Dit effect is bovendien nog aangewakkerd doordat de overheid, eveneens ten nadele van de

<sup>58</sup> Hand. E.K. 12-3-2013 blz. 20-5-18 en later 20-5-19.

<sup>59</sup> E.K. 33330 E. blz. 33.



eigenaren/verhuurders, doelbewust en consistent het verschijnsel van de achtergebleven huren bij zogenaamde huurveteranen heeft laten ontstaan en steeds verder heeft laten voortbestaan (zie randnummer 1.7.50 t/m 1.7.53 van de dagvaarding).

- 4.96 Nu uiteindelijk ook de overheid zelf tot de conclusie is gekomen dat het door haar veroorzaakte euvel van het scheefwonen moet worden bestreden, heeft die overheid dit probleem niet zelf aangepakt via de Belastingdienst of een ander overheidsorgaan, maar heeft zij de eigenaren/verhuurders hiermee opgezadeld. Omdat aanpak via de Belastingdienst te ingewikkeld en kostbaar wordt geacht moeten de eigenaren/verhuurders deze taak uit trachten te voeren. Van een redelijke belangenafweging is hierbij echter geen sprake geweest. Niet alleen is er geen gewicht aan toegekend dat dit geen adequate en faire taaktoedeling is maar bovendien is er geen gewicht aan toegekend dat de eigenaren/verhuurders zelfs niet de middelen hebben gekregen om die taak redelijk uit te voeren. Wegens de privacybeperkingen hebben de eigenaren/verhuurders immers volstrekt geen middelen om de talloze potentiële verweren van de huurders tegen de inkomensafhankelijke huurverhogingen te bestrijden en worden de eigenaren/verhuurders, die rechtspersonen zijn, bovendien ook nog door een prohibitieve initiële betaling van € 450 legeskosten er van weerhouden om een beroep te doen op de huurcommissie (zie de conclusies in randnummer 4.73 van deze akte). Voor wat betreft de genoemde adequate en faire taakverdeling wordt hierbij nog opgemerkt dat de voor de eigenaren/verhuurder zozeer belemmerende privacybeperkingen niet zouden gelden en dat fraude door de huurders zelfs direct strafbaar zou zijn wanneer de overheid zelf de scheefwoners zou zijn gaan aanpakken met een huurderheffing via de Belastingdienst. Tevens zou dan de moeizame en welbewust kostbaar gemaakte rechtsgang van de eigenaren/verhuurders tegen (weigerende) huurders via beroep bij de huurcommissies en de kantonrechter vervangen zijn door de gratis rechtsgang van (weigerende) huurders tegen de Belastingdienst via de bezwaar- en beroepschriftprocedure bij de Belastingdienst en de belastingrechter.
- 4.97 De inschakeling van de eigenaren/verhuurders in plaats van de Belastingdienst bij het bestrijden van het scheefwonen zou tot op zekere hoogte nog aanvaardbaar (hoewel eveneens onwerkbaar en niet realiseerbaar) zijn geweest, indien de eigenaren/verhuurders de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhogingen zouden hebben mogen behouden voor het doen van investeringen, zoals oorspronkelijk bij de indiening van het wetsontwerp ook de (bijkomende) doelstelling was. Doordat de doelstelling van de inkomensafhankelijke huurverhoging echter inmiddels geheel is verschoven naar "het genereren van voldoende financiële middelen

voor de verhuurderheffing” (zie randnummer 4.23 van deze akte) en doordat die verhuurderheffing gericht is op het “afromen” van die huuropbrengst, is deze inschakeling van de eigenaren/verhuurders in plaats van de Belastingdienst naar de mening van eisers onrechtmatig geworden.

Ad d) Het arrest van het Gerechtshof Amsterdam d.d. 19 juli 2012, LJN: BX1902

4.98 Eisers hebben kennis genomen van het arrest van het Gerechtshof Amsterdam d.d. 19 juli 2012, LJN: BX1902 waarin het Hof een schending van artikel 1 EP EVRM heeft geconstateerd met betrekking tot de kansspelbelasting. Tegen dit arrest is inmiddels cassatie ingesteld. In afwachting van het arrest van de Hoge Raad willen eisers hier dus nog niet te uitvoerig op ingaan. Wel willen zij alvast op het volgende wijzen:

- In de casus van het genoemde arrest had de toenmalige minister tijdens de behandeling van het wetsontwerp kansspelbelasting in het parlement niet bestreden dat die belasting voor sommige belastingplichtigen tot verlies zou kunnen leiden en had hij slechts vage indicaties gegeven omtrent mogelijkheden waardoor deze belastingplichtigen dat verlies zouden kunnen vermijden. Voor wat betreft de verhuurderheffing heeft de huidige minister zich zelfverzekerder opgesteld en heeft hij op basis van een CPB model betoogd dat met uitzondering van de regio Groot-Amsterdam (zie randnummer 4.82 van deze akte) de eigenaren/verhuurders de verhuurderheffing wel degelijk zouden kunnen dekken uit de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit standpunt van de minister is echter van alle kanten met valide argumenten bestreden. Eisers wijzen in dit verband op hetgeen hierboven is vermeld onder randnummer 4.93 van deze akte. En de minister heeft nochtans niet overtuigend het tegendeel kunnen aantonen.
- In het genoemde arrest heeft het Hof Amsterdam een schending van artikel 1 EP EVRM aanwezig geacht omdat de kansspelbelasting bij de desbetreffende belastingplichtige tot een verliesgevende exploitatie leidde. Eisers wijzen er echter op dat dit een te beperkt criterium is voor de problematiek die in het onderhavige proces aan de orde is. Immers, volgens de vaste jurisprudentie van het EHRM is met betrekking tot eigenaren/verhuurders een inbreuk op het eigendomsrecht van artikel 1 EP EVRM reeds aanwezig wanneer een eigenaar wordt verhinderd een redelijk rendement op zijn investering te maken, zulks met inbegrip van een redelijke winst (*including decent*

*profit*). Verwezen wordt naar randnummers 3.1.44 en 3.2.1 t/m 3.2.21 van de dagvaarding.

Ad e) De gelijkschakeling van particuliere eigenaren/verhuurders van woningen in de gereguleerde sector met corporaties.

- 4.100 Bij de bestudering van de parlementaire behandelingen van de vier wetsontwerpen betreffende de inkomensafhankelijke huurverhogingen (30129 en 33330) en de verhuurderheffing (33407 en 33515), valt het op (zie de website [www.fairhuurvoorverhuurders.nl](http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl)), dat in alle documenten en (verslagen van) debatten nauwelijks aandacht is besteed aan de positie van de particuliere eigenaren/verhuurders. De gehele parlementaire behandeling van de wetsontwerpen is er van doortrokken dat de particuliere eigenaren/verhuurders volledig gelijkgeschakeld zijn met de corporaties en dat daarbij vrijwel uitsluitend aandacht is besteed aan de positie van de corporaties. Alle woningen in de gereguleerde sector – zowel van de particuliere eigenaren als van de corporaties – worden betiteld als “sociale woningen”, die moeten worden bewoond door een “doelgroep” van minder draagkrachtige huurders tegen “betaalbare huren”. Dat de rechten van de particuliere eigenaren/verhuurders fundamenteel verschillend zouden zijn van die van de corporaties is in Nederland heden ten dage zelfs geen onderwerp van discussie meer. Het is een opmerkelijke vanzelfsprekendheid geworden, die echter in de ogen van eisers geen recht doet aan de wezenlijke andere positie; ook in historisch perspectief.
- 4.101 Bij de behandeling van het wetsontwerp 33407 op 18 december 2012 in de Eerste Kamer hebben slechts twee leden, namelijk de heer Essers (CDA) en Mw. Sent (PvdA) aandacht gevraagd voor de bijzondere positie van de particuliere verhuurders, die eigenaren zijn van ongeveer 20% van de gereguleerde woningmarkt. De heer Essers heeft zelfs een motie ingediend om de particuliere eigenaren/verhuurders niet te onderwerpen aan de verhuurderheffing (zie randnummer 4.14 van deze akte). Die motie was er op gebaseerd dat deze eigenaren/verhuurders geen overheidssubsidie ontvangen of hebben ontvangen, waardoor de ratio voor het opleggen van een verhuurderheffing voor deze eigenaren/verhuurders ontbreekt. Die motie is echter door de minister in korte bewoordingen ontraden (zie randnummer 4.18 van deze akte).

In de brief van de minister van 28 februari 2013 komt de volgende passage voor<sup>60</sup>:

<sup>60</sup> Zie ook E.K. 33330 G blz. 21 en E.K.33405 E blz. 13.

*In het licht van de gelijkheid tussen verschillende soorten verhuurders is er ook geen goede rechtvaardiging om de heffing te beperken tot een specifieke groep verhuurders. Zo hebben bijvoorbeeld ook particuliere verhuurders in het verleden kunnen profiteren van objectsubsidies.*

- 4.102 Eisers bestrijden met klem dat particuliere eigenaren/verhuurders in het verleden hebben kunnen profiteren van objectsubsidies op een zodanige wijze dat dit een argument zou opleveren om hen voor de verhuurderheffing op een gelijke wijze te behandelen als de corporaties. Die aannahme berust op een misvatting. Door de minister wordt ook niet uiteengezet welke objectsubsidies het zijn geweest, waar particuliere verhuurders van zouden hebben kunnen profiteren; daar waar woningcorporaties jarenlang financieel en fiscaal voordeel hebben genoten door een door de staat middels het BBSH in het leven geroepen systeem.
- 4.103 Alvorens gedetailleerd in te gaan op de door de minister aangeduide objectsubsidies, die in het verleden door de overheid aan particuliere verhuurders (zouden) zijn verleend, willen eisers wijzen op de volgende aspecten die aantonen dat de door de minister in het bovenstaande citaat gestelde “gelijkheid tussen verschillende soorten verhuurders”, -waarmee hij doelt op gelijkheid tussen de corporaties en de particuliere verhuurders – een absurde bewering is.
- De corporaties hebben een sociale doelstelling, zijnde het verschaffen van “betaalbare” woningen aan minder draagkrachtigen; de particuliere eigenaren/verhuurders hebben een zakelijke doelstelling, zijnde het behalen van een redelijk rendement met inbegrip van een redelijke winst (*decent profit*).
  - Het eigen vermogen waarmee de corporaties de investeringen in de woningen hebben gefinancierd, is volledig (100%) door de overheid verstrekt middels à fonds perdu subsidies. De investeringen in de woningen van de particuliere eigenaren zijn – behoudens de door de minister bedoelde objectsubsidies – in het geheel niet (0%) door de overheid gefinancierd.
  - Voor zover de financiering van de corporaties niet heeft plaatsgevonden door à fonds perdu subsidies van de overheid, heeft de overheid ten behoeve van hen gezorgd voor leningen tegen gunstigere voorwaarden dan de marktvoorwaarden, bijvoorbeeld door garantstellingen en het systeem van de WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). De particuliere eigenaren/verhuurders hebben hier nooit van kunnen profiteren.
  - De overheid heeft aan de corporaties in de loop der jaren op grote schaal bouwgrond verkocht tegen prijzen die lager waren dan de marktprijzen; grondprijzen voor sociale woningbouw lag ver onder de overige gronduitgifteprijzen. De particuliere eigenaren/verhuurders hebben hier nooit van kunnen profiteren.

# BANNING

## ADVOCATEN

- De overheid heeft corporaties decennia vrijgesteld van Vpb, terwijl particuliere eigenaren/verhuurder met “normale” ondernemingen zijn gelijkgesteld; pas de laatste jaren worden corporaties ook met Vpb belast.
- De door de minister bedoelde objectsubsidies waren niet bedoeld om de particuliere eigenaren/verhuurders te laten “profiteren”. De reden was, dat de woningbouw en woningverbetering in de zestiger jaren van de vorige eeuw door het huurbeleid – met name het ver achterblijven van de naoorlogse huurverhogingen – niet meer lonend waren geworden en daardoor vrijwel stil waren komen te liggen. De objectsubsidies dienden om woningbouw en woningverbetering weer enigszins lonend te maken. De corporaties hebben hier inderdaad gebruik van gemaakt. Omdat zij op non-profit basis werken en zij ook nog andere voordelen genieten die de overheid hen direct en indirect doet toekomen (zie boven), werd de woningbouw en woningverbetering door deze subsidies voor hen wel weer lonend gemaakt. Voor de particuliere investeerders waren de objectsubsidies op zichzelf echter niet toereikend. Zij hebben daar dan ook vrijwel geen gebruik van gemaakt.
- De totale som van de door de minister bedoelde objectsubsidies, waarvan de particuliere eigenaren/verhuurders volgens de minister zouden hebben kunnen “profiteren”, is slechts een verwaarloosbare fractie geweest van de totale som van de investeringen die de particuliere eigenaren/verhuurders in de loop der jaren in hun woningen hebben gedaan. Dat begint al met de investeringen die zij vóór de oorlog reeds hadden gedaan. Al hun vooroorlogse woningen, die thans nog steeds vrijwel allemaal door het naoorlogse huurbeleid in de gereguleerde sector zijn vastgehouden, zijn volledig door hen betaald c.q. gefinancierd. Voor zover particuliere eigenaren/verhuurders na de oorlog in woningen hebben geïnvesteerd is dat met eigen vermogen of particuliere leningen (hypotheken tegen marktvoorwaarden) gebeurd.
- De totale som van de door de minister bedoelde objectsubsidies – voor zover daar door particuliere eigenaren/verhuurders gebruik van is gemaakt – is slechts een minieme fractie geweest van de totale som van de huuropbrengsten die de particuliere eigenaren/verhuurders sinds de oorlog hebben gederfd door de werking van de huurprijsbeheersing, zijnde het verschil tussen de wettelijk toegestane huren volgens het woningwaarderingstelsel (puntentelling) en de markthuren.
- De door de minister bedoelde objectsubsidies zijn verleend in de zestiger en zeventiger jaren van de vorige eeuw; dus meer dan 30 jaar geleden. Daarna niet meer.
- Het feit dat het al zo lang geleden is dat deze subsidie zijn verleend, heeft tot gevolg:

- De huidige eigenaren/verhuurders, die thans onderworpen worden aan de verhuurderheffing, zijn veelal niet dezelfde (rechts)personen die destijds de objectsubsidies hebben ontvangen. In de afgelopen 50 jaar zijn veel van de woningen, waarop de objectsubsidies zijn verleend, van eigenaar veranderd.
- Het effect van die objectsubsidies is na 30 jaar uitgewerkt, zowel in technisch opzicht (slijtage/veroudering) als in financieel opzicht (zie hieronder).

4.104 Voor zover eisers hebben kunnen nagaan, zijn in de gemeente Amsterdam in de periode 1960 – 1980 de volgende objectsubsidies (mede) aan particuliere eigenaren/verhuurders verstrekt;

1. Nieuwbouw.

*Premie- en bijdragebesluit woningbouw 1960.*

Door het lage niveau van de huren was de nieuwbouw niet meer lonend geworden en was de nieuwbouw komen stil te liggen. Daarom werden de stichtingskosten (exclusief liften, CV's en garages) volgens een categorie-indeling gesubsidieerd met een eenmalige premie en werd bovendien een jaarlijkse bijdrage verstrekt. Die jaarlijkse bijdrage werd geleidelijk verminderd en kwam dus na een aantal jaren helemaal te vervallen. De aanvangshuur werd vastgesteld op 7,5% van de stichtingskosten minus de premie. De regeling gold voor complexen van ten minste 5 woningen.

*Beschikking geldelijke steun particuliere huurwoningen 1966.*

Bij deze regeling werd geen premie gegeven op de stichtingskosten en werd alleen een geleidelijk aflopende jaarlijkse rijksbijdrage verleend.

*Beschikking geldelijke steun particuliere huurwoningen 1968.*

De regeling was vrijwel gelijk aan de vorige. De categorie-indeling kwam te vervallen. Voor alle woningen gold dat de huur plus de rijksbijdrage samen maximaal 8,5% van de stichtingskosten mocht bedragen. Er werd rekening gehouden met 4% jaarlijkse huurverhoging, die dus in mindering kwam op de rijksbijdrage.

*Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975.*

Deze regeling werd ingevoerd omdat inmiddels het woningwaarderingstelsel (puntentelling) was gaan gelden. Er werd een jaarlijkse rijksbijdrage verleend voor het verschil tussen de maximaal redelijke huur (de puntentelling) en de zogenaamde dynamische kostprijsuur. De regeling heeft gegolden t/m 19xx.

## 2. Verbetering

### *Premieregeling woningverbetering en – splitsing 1953.*

Onder deze regeling werden een aantal vaste bijdragen verleend voor bepaalde maatregelen. Daarnaast subsidieerde het Rijk maximaal 50% van bepaalde woningverbeteringen tot een bedrag van maximaal 1.400 gulden (€ 636).

### *Beschikking geldelijke steun verbetering woningen en woonbuurten 1970.*

Bij deze regeling werd een subsidie verleend van maximaal 50% voor bepaalde woningverbeteringen. De totale bijdrage was maximaal 3.920 gulden (€ 1.781)

### *Beschikking geldelijke steun rehabilitatie.*

Dit was een aparte regeling, die gold vanaf 1972 voor verbetering van grotere complexen woningen. Medewerking van de gemeente bij het verbeterplan was een voorwaarde. Het Rijk droeg maximaal 25% van de verbeteringskosten bij. Daarnaast gaven ook de gemeenten bijdragen. De beschikking heeft gegolden tot 19xx

### *Beschikking geldelijke steun verbetering particuliere woningen 1977.*

Deze regeling verving de regeling uit 1970. Ook deze regeling gold alleen voor verbeteringen. De gemeenten gaven subsidies. Voor sommige “losse” voorzieningen (douche, keuken etc.) werden vastgestelde bedragen subsidie verleend en de verhuurders mochten ook de huur verhogen met een daar aan gekoppeld vastgesteld bedrag per maand. Bij “grootschalige woningverbetering” verleende het Rijk subsidie volgens een gedetailleerd patroon. Voor investeringen tussen 1500 gulden (€ 681) en 5.000 gulden (€ 2.272) werd 40% subsidie ineens verleend. Tussen 5.000 gulden (€ 2.272) en 15.000 gulden (€ 6.818) mocht de eigenaar/verhuurder kiezen tussen 40% ineens of een aflopende reeks uitkeringen over 10 jaar. Voor investeringen tussen 15.000 gulden (€ 29.545) en 65.000 gulden (€ 29.545) gold een aflopende reeks uitkeringen over 20 jaar. Voor investeringen boven 65.000 gulden werd geen subsidie meer verleend over het meerdere.

### *Beschikking geldelijke steun verbetering particuliere woningen 1979.*

Deze regeling verving de regeling in 1977. De regeling was vrijwel gelijk met twee belangrijke verschillen:

- a) De regeling gold alleen voor woningen van minimaal 25 jaar oud, die de afgelopen 10 jaar niet met rijkssteun waren verbeterd.
- b) De huurverhoging bedroeg 2,5% per jaar maar het woningwaarderingssstelsel (puntentelling) gold als maximum.

*Regeling subsidie op isolatie.*

Dit was een aparte regeling die tijdelijk gold. Bij woningen, die beschikten over een CV werd een derde gedeelte van sommige kosten van isolatie vergoed met een rijkssubsidie van maximaal 1.000 gulden (€ 454).

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

- 4.106 Dat dit een juiste schets is van de thans bestaande situatie is, blijkt onder andere uit de onderstaande citaten uit de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer betreffende wetsontwerp 33330<sup>61</sup>.

*Met de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt beoogd de doorstroming in de gereguleerde huursector te bevorderen zodat*



*goedkopere huurwoningen beschikbaar kunnen komen voor lagere inkomens.*

(-)

*De voorraad aan gereguleerde huurwoningen is ruim groter dan de doelgroep in de huursector, en is daarmee op peil. Omdat de gereguleerde voorraad echter deels wordt bewoond door hogere inkomens, kunnen niet alle huishoudens uit de doelgroep in de gereguleerde sector terecht. De huurverhogingen in de gereguleerde huursector hebben tot doel de doorstroming van hogere inkomens binnen de gereguleerde sector en naar de vrije sector te bevorderen en daarmee de beschikbaarheid van de bestaande gereguleerde voorraad voor de doelgroep te verbeteren. De behoefte aan nieuwe huurwoningen concentreert zich rond de liberalisatiegrens en in de vrije huursector.*

(-)

*De leden van de CDA-fractie vragen de regering om aan te geven of deze inkomensafhankelijke huurverhoging en verhuurderheffing zich beperkt tot toegelaten instellingen of te beargumenteren waarom dat ook zou moeten gelden voor bijvoorbeeld particuliere verhuurders en institutionele beleggers, deze hebben immers nooit de voordelen "genoten" die toegelaten instellingen wel hadden. In het (individuele) huurrecht en huurprijzenrecht wordt geen onderscheid gemaakt tussen particuliere verhuurders, institutionele beleggers of woningcorporaties. De wetsvoorstellen inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging gelden dan ook voor alle verhuurders die woningen in de gereguleerde sector verhuren: woningcorporaties, institutionele beleggers en particuliere verhuurders. De doelstelling van het kabinet is dat woningen in de gereguleerde huursector zoveel mogelijk bewoond worden door huishoudens die gezien hun inkomen tot de doelgroep van de gereguleerde huursector behoren.*

De bovenstaande citaten zijn slechts een greep uit de passages in de parlementaire behandeling van de wetsontwerpen waaruit de genoemde gelijkschakeling duidelijk als een vanzelfsprekendheid naar voren komt.

Ad f) De schending van het eigendomsrecht van particuliere eigenaren/verhuurders.

- 4.107 Eisers zijn van mening dat de Staat der Nederlanden zowel door de invoering van de verhuurderheffing als door de gelijkschakeling van particuliere eigenaren/verhuurders van woningen in de gereguleerde

sector met corporaties een complex van niet gerechtvaardigde inbreuken pleegt op het eigendomsrecht van de particuliere eigenaren die woningen verhuren in de gereguleerde sector, zonder die eigenaren daarvoor schadeloos te stellen. Daardoor schendt de Nederlandse staat hun eigendomsrecht, dat is gewaarborgd in artikel 1 EP EVRM. Eisers bestrijden dan ook met nadruk hetgeen het kabinet heeft betoogd in de memorie van toelichting op wetsontwerp 33407 betreffende de verhuurderheffing<sup>62</sup>. Daar is, namelijk het volgende gesteld:

*Het kabinet is van mening dat de onderhavige maatregel, voor zover deze een inbreuk op het recht op eigendom oplevert, gerechtvaardigd is. Het kabinet is daarbij van mening dat het invoeren van de verhuurderheffing voldoet aan de redelijke verhouding omdat het algemene belang van het gezond maken van de overheidsfinanciën en het feit dat de verhuurderheffing een belangrijk element vormt in het streven de woningmarkt beter te laten functioneren via een evenwichtig pakket maatregelen voor zowel het koop- als het gereguleerde huursegment, zwaarder weegt dan het individuele belang van verhuurders. Er zal voorts geen sprake zijn van een buitensporige last voor een individuele verhuurder, omdat de gemiddelde structurele heffing per woning € 356 bedraagt, wat gelijk is aan 6,4% van de gemiddelde jaarlijkse huursom.*

- 4.108 Eisers wijzen er hierbij op dat dit citaat slechts een halve waarheid bevat. De verhuurderheffing is alleen dienstbaar aan “het algemene belang van het gezond maken van de overheidsfinanciën” maar deze heffing is helemaal niet “een belangrijk element vormt in het streven de woningmarkt beter te laten functioneren via een evenwichtig pakket maatregelen voor zowel het koop- als het gereguleerde huursegment”. Dat laatste is een omgekeerde waarheid. Niet alleen uit de kringen van de direct getroffen, zijnde de corporaties en de particuliere eigenaren/verhuurders, maar ook uit alle lagen van het bedrijfsleven (met name uiteraard de bouwsector) en de deskundigen is gewaarschuwd voor het desastreuze effect van deze heffing op de investeringen in de woningmarkt. Deze zorg heeft ook veel weerklank gevonden in het parlement; zelfs bij de regeringspartijen. Er kan geen twijfel over bestaan dat de verhuurderheffing alleen en uitsluitend dient voor “het gezond maken van de overheidsfinanciën”. Met het opleggen van deze heffing aan een kleine groep van individuen wordt deze groep getroffen met een onevenredige en buitensporige last (*disproportionate and excessive burdens*), welke last nog vergroot wordt door het feit dat die groep verondersteld wordt die last te financieren uit de opbrengst van een inkomensafhankelijke huurverhoging waarmee de wetgever hen ten onrechte heeft opgezadeld en die de wetgever voor hen ook nog onwerkbaar en niet realiseerbaar heeft

<sup>62</sup> T.K. 33407 nr. 3, blz. 5

gemaakt, en waarbij een grondslag wordt toegepast die geen enkele relatie heeft met de waarde van het vastgoed.

4.109 Tenslotte achten eisers evenzeer een omgekeerde waarheid de in het bovenstaande citaat geponeerde stelling dat er geen sprake zou zijn van een buitensporige last voor een individuele verhuurder, omdat de gemiddelde structurele heffing per woning € 356 bedraagt, wat gelijk is aan 6,4% van de gemiddelde jaarlijkse huursom. Eisers hebben geen inzicht waar deze bewering op stoelt en kunnen niet beoordelen of het juist is dat de gemiddelde structurele heffing per woning € 356 bedraagt, wat gelijk is aan 6,4% van de gemiddelde jaarlijkse huursom. Maar wanneer die stelling juist is, dan is dat niet een ontkrachting maar integendeel een bevestiging van de buitensporigheid van de last.

Immers,

- gezien de beperkte groep huurders die voor de inkomensafhankelijke huurverhoging in aanmerking komt (alleen huurders met huishoudinkomen > € 33.614) en
- gezien de geringheid van de opslagpercentages op de bestaande (lage) huren (0,5% resp. 2,5%) en
- gezien de 15% uitval wegens het niet functioneren van de basisregistratie inkomens van de Belastingdienst in samenhang met de gemeentelijke WOZ registers en GBA's en
- gezien de problemen bij het effectueren van de heffing bij weigerende huurders (zie randnummer 4.63 van deze akte)

is € 356 resp. 6,4% van de gemiddelde jaarlijkse huursom wel degelijk op zichzelf al een buitensporige last.

Ad g) Het disfunctioneren van de Nederlandse wetgeving (malfunctioning of domestic legislation).

4.110 Eisers wijzen er bovendien op dat de hierboven aan de kaak gestelde schending van artikel 1 EP EVRM die voortvloeit uit de verhuurderheffing, geen op zichzelf staande schending is maar een aanvulling vormt van het complex van schendingen uit hoofde van de huurprijsbeheersing, de huurbeëindigingsbescherming en de huisvestingsregelingen, dat reeds in de dagvaarding aan de orde is gesteld. Eisers zijn van mening dat dit een aanvullend element vormt voor hun reeds in de dagvaarding geponeerde stelling dat het gehele Nederlandse stelsel van huur- en huisvestingsmaatregelen, dat thans ook nog is aangevuld met de daarmee samenhangende verhuurderheffing, volledig disfunctioneert (*malfunctioning of domestic legislation*) en daardoor in zijn totaliteit een schending betekent van het eigendomsrecht dat is gewaarborgd in artikel 1 EP EVRM.

Slotconclusie

- 4.111 Eisers stellen zich op het standpunt dat de Wet op de verhuurderheffing onverbindend is en dat de heffing onrechtmatig is. De verhuurderheffing heeft tot doelstelling het genereren van opbrengst voor de schatkist. De voor de heffing aangevoerde motivering staat daarbij in rechtstreeks verband met de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging, die door de heffing moet worden "afgeroomd". De heffing dient aldus om de door de verhuurders ontvangen opbrengst van die inkomensafhankelijke huurverhoging af te romen ten behoeve van de algemene middelen (de schatkist). De grondslag voor de heffing, zijnde (een percentage van) de WOZ-waarde van de verhuurde woningen, heeft echter geen enkele relatie met de grondslag van de inkomensafhankelijke huurverhoging, zijnde (een variërend percentage van) de huur die betaald wordt door huurders met een huishoudinkomen boven € 33.614, welke huur in geen enkel verband staat met die WOZ-waarde. Aangezien de eigenaren/verhuurders geen enkele invloed hebben op de hoogte van het huishoudinkomen van hun huurders en de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging daardoor afhangt van een volstrekt onzekere toevalsfactor, heeft deze heffing tot gevolg dat een groot aantal belastingplichtige eigenaren/verhuurders de verhuurheffing niet zal kunnen dekken uit de opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging, zodat deze heffing voor hen resulteert in een ongemotiveerde en willekeurige verliespost die een ernstige inbreuk vormt op hun eigendomsrecht van artikel 1 EP EVRM en met name op het redelijk rendement met inbegrip van een redelijke winst (*decent profit*) waarop zij volgens vaste jurisprudentie van het EHRM recht hebben.<sup>63</sup> Met het opleggen van deze heffing aan een kleine groep van individuen, zijnde de eigenaren/verhuurders van meer dan 10 woningen in de gereguleerde sector, wordt deze groep getroffen met een onevenredige en buitensporige last (*disproportionate and excessive burden*), welke last nog vergroot wordt door het feit dat die groep verondersteld wordt die last te financieren uit de opbrengst van een inkomensafhankelijke huurverhoging met de inning waarvan de wetgever hen ten onrechte heeft opgezadeld en die die wetgever voor hen ook nog onwerkbaar en niet realiseerbaar heeft gemaakt.

<sup>63</sup> De eigenaar/verhuurder heeft uiteraard geen gegarandeerd recht op een redelijk rendement inclusief een redelijke winst jegens de overheid, maar het wettelijk stelsel moet wel de mogelijkheid bieden om dit rendement te kunnen maken en mag anders geformuleerd, niet door middel van stringente bepalingen het behalen van een dergelijk rendement onmogelijk maken.

5. Hoofdstuk 4 Wijziging petitum

- 5.1 Gelet op de hiervoor genoemde gronden en overwegingen, wensen eisers middels onderhavige akte het petitum van de door haar uitgebrachte (inleidende) dagvaarding te wijzigen en wel als volgt:

**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, een en ander zoals dat recent nog is aangevuld en verzwaaard met de verhuurderheffing, 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 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 (als toegelicht in randnummer 1.7.40. van de dagvaarding);
- 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 van de dagvaarding, onrechtmatig is geweest.

2) dat de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt indien en voor zover 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;

E. Op grond van artikel 6 EVRM en artikel 14 IVBPR en tevens op grond van artikel 14 van het EVRM, het twaalfde protocol bij het EVRM en artikel 26 IVBPR te verklaren voor recht dat de het voorschot op de vergoeding aan de Staat (leges) van € 450 die op grond van artikel 7, lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte jo art. 4, lid 1, sub b van het Besluit huurprijzen woning verschuldigd is door verhuurders/rechtspersonen die een beroep doen op de Huurcommissie, onverbindend c.q. onrechtmatig is, omdat die heffing:

- 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 aangezien dit bedrag voor eigenaren/verhuurders die rechtspersonen zijn, prohibitief is om een beroep te doen op de huurcommissie bij geschillen met hun huurders over de huurprijzen en in het bijzonder bij geschillen over de inkomensafhankelijke huurverhoging en huurverlaging in de zin van art 7. 7:252a en 7:252b BW.
- in strijd is met het discriminatieverbod van artikel 14 van het EVRM, het twaalfde protocol bij het EVRM en artikel 26 van het IVBPR, omdat er geen redelijke motivering is waarom deze legesheffing voor rechtspersonen 18 maal zo hoog is als de legesheffing voor natuurlijke personen. De kosten die worden opgeroepen door een door een rechtspersoon gedaan beroep op de Huurcommissie zijn niet hoger dan de dienovereenkomstige kosten van een door een natuurlijk persoon gedaan beroep. Voor het verschil bestaat geen redelijke motivering en de heffing van rechtspersonen is dan ook evident onredelijk en in strijd met het discriminatieverbod dat is verankerd in de genoemde internationale verdragen.

## II SUBSIDIAR:

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 gr ace) 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);

# BANNING

## A D V O C A T E N

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 van de dagvaarding 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

# BANNING

## ADVOCATEN

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 artikel 7:252 a van het Burgerlijk Wetboek annex artikel 10, lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals omschreven in randnummers 4.24 t/m 4.73 van de bij de akte vermeerdering en wijziging van eis gevoegde toelichting, in strijd is met het discriminatieverbod van artikel 14 EVRM, artikel 1 van het twaalfde protocol bij het EVRM en artikel 26 IVBPR, aangezien in genoemde wetsbepalingen met betrekking tot de toekenning van het recht om aan hun huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging voor te stellen een ongemotiveerd en evident onredelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de volgende categorieën eigenaren/verhuurders
1. Eigenaren/verhuurders die geen recht hebben op inkomensafhankelijke huurverhoging omdat
    - (a) de Belastingdienst aan hen geen inkomensverklaring heeft afgegeven;
    - (b) hun huurder een huishoudinkomen heeft van minder dan € 33.615;
    - (c) hun huurder of diens medebewoner(s) behoort tot een bij ministeriële beschikking bepaalde groep zoals aangeduid in art. 7:252a, lid 6, sub a (zorgindicatie).
  2. Eigenaren/verhuurders die recht hebben op 0,5% inkomensafhankelijke huurverhoging omdat hun huurders een huishoudinkomen hebben tussen € 33.614 en €43.001.
  3. Eigenaren/verhuurders die recht hebben op 2,5% inkomensafhankelijke huurverhoging omdat hun huurders een huishoudinkomen hebben van meer dan €43.000.
- zodat deze wetsbepalingen onverbindend zijn voor zover de sub 1 en 2 genoemde categorieën eigenaren/verhuurders hierdoor worden achtergesteld ten opzichte van de sub 3 genoemde categorie en de sub 1 genoemde categorie eigenaren/verhuurders tevens wordt achtergesteld ten opzichte van de sub 2 genoemde categorie, althans dat de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven zonder

eigenaren/verhuurders die behoren tot de sub 1 en 2 genoemde categorieën te compenseren;

- H. 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 artikel 7:252 b van het Burgerlijk Wetboek annex artikel 14, lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals omschreven in randnummers 4.27 en 4.73, onderdeel 9 van de bij de akte vermeerdering en wijziging van eis gevoegde toelichting, in strijd is met artikel 1 EP EVRM onverbindend is, althans dat de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven zonder eigenaren/verhuurders die door de werking van deze regelgeving getroffen worden, te compenseren;
- I. 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 van de dagvaarding 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;
- J. 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 Wet Verhuurderheffing, op grond van hetgeen gesteld is in de randnummers 4.79 t/m 4.108 van de bij de akte vermeerdering en wijziging van eis gevoegde toelichting in strijd is met artikel 1 EP EVRM en derhalve 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 van de dagvaarding, 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.
- 5) 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

- 6) Het vorderen van "financiële compensatie" voor het toekennen van deze vergunningen en/of
- 7) 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
- 8) 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
- 9) De bevoegdheid voor de gemeenten tot het vorderen van woningen.
- 10) 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.

Voor het overige blijft de inhoud van de dagvaarding ongewijzigd.

**Waarvan akte!**

Behandelend advocaat: Bas Martens  
Voor deze: mr. L.W.M. van den Broek



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

BANNING

ADVOCATEN

# PRODUCTIE 22

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Mevrouw mr.dr.s. J.W.E. Spies  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

*Datum* 25 september 2012  
*Betreft* Huurverhoging op grond van inkomen  
*Kenmerk* 149553.73u

Geachte mevrouw Spies,

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis der Koningin heeft in haar vergadering van 11 september jl. gesproken over uw brief d.d. 23 augustus 2012 inzake de samenhang tussen het wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen (Kamerstukken 33129) en het wetsvoorstel huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens (Kamerstukken 33330). Met deze brief voldeed u aan een toezegging aan de Eerste Kamer.<sup>1</sup> De commissie kan u mededelen dat zij de genoemde wetsvoorstellen in samenhang wenst te beoordelen. Daarnaast legt zij graag nog een vraag aan u voor.

Een van de punten in het wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen waarover discussie bestaat, is het feit dat de Belastingdienst aan de verhuurder informatie verstrekt over het inkomen van de huurder: ligt dit onder of boven 43.000 euro. Daarmee is de privacy van de huurders in het geding (zie ook het advies van het College Bescherming Persoonsgegevens van 24 juli 2012). De commissie vraagt u of de voorgestelde maatregel zou kunnen worden vervangen door een huurbelasting op te leggen. Het verstrekken van privacygevoelige informatie aan derden is dan niet nodig. De commissie vraagt hierbij nadrukkelijk naar de *technische uitvoerbaarheid* van een huurbelasting, niet naar het oordeel van de minister over de *wenselijkheid* van een door de Belastingdienst op te leggen belasting als alternatieve maatregel. Deze vraag staat ook los van de beoordeling van het wetsvoorstel zoals de diverse fracties die in eerste termijn hebben gegeven.

De commissie verneemt uw reactie graag binnen **vier weken**.

Hoogachtend,

Prof. mr. J.W.M. Engels  
Voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/  
Algemene Zaken en Huis der Koningin

---

<sup>1</sup> Toezegging **T01533** op [www.eerstekamer.nl](http://www.eerstekamer.nl)

*Vraag in de brief van 25 september 2012 (kenmerk: 149553.73u):*

De commissie vraagt of de voorgestelde maatregelen zouden kunnen worden vervangen door een huurbelasting. Het verstrekken van privacygevoelige informatie aan derden is dan niet nodig. De commissie vraagt hierbij nadrukkelijk naar de technische uitvoerbaarheid van een huurbelasting, niet naar het oordeel van de minister over de wenselijkheid van een door de Belastingdienst op te leggen belasting als alternatieve maatregel.

*Antwoord:*

Uw commissie heeft de vraag gesteld of de voorgestelde maatregelen uit het wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen<sup>1</sup> en het wetsvoorstel huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens<sup>2</sup> zouden kunnen worden vervangen door het invoeren van een huurbelasting. Uw commissie vraagt nadrukkelijk naar de technische uitvoerbaarheid van een dergelijke belasting, niet naar de wenselijkheid hiervan.

De regering begrijpt uw vraag zo dat u wenst te vernemen of een inkomensafhankelijke huurbelasting die rechtstreeks wordt geheven van huurders die wonen in een huurwoning in de gereguleerde sector technisch uitvoerbaar is. Een via verhuurders te heffen inkomensafhankelijke huurbelasting zou er immers in alle gevallen toe leiden dat privacygevoelige informatie aan verhuurders zal moeten worden verstrekt en uw vraag ziet juist op de technische uitvoerbaarheid van een alternatief waarbij die verstrekking niet nodig is.

Een bij huurders te heffen belasting over de huurprijs heeft een aantal gevolgen voor de technische uitvoerbaarheid waarop hierna nader wordt ingegaan. Bij het in kaart brengen van deze gevolgen verdienen vooral de grondslag van heffing, het subject van heffing, de toename van het aantal belastingplichtigen, de toename van uitvoeringskosten en de fraudegevoeligheid aandacht.

### **Grondslag**

Als grondslag voor de huurbelasting zou de huurprijs moeten dienen. Doordat de Belastingdienst geen partij is bij een huurovereenkomst tussen een huurder en een verhuurder heeft hij geen gegevens betreffende de huurprijzen van huurwoningen. Het tarief van heffing bedraagt 1% dan wel 5% boven inflatie, afhankelijk van het inkomen van de huurder, en wordt berekend over de huurprijs. Er van uitgaande dat bedoeld zal zijn dat de huurbelasting dezelfde werking zal hebben als de jaarlijkse huurverhoging zoals volgt uit voormelde wetsvoorstellen, leidt de huurbelasting in het jaar  $t$  tot een verhoging van de belastinggrondslag van het jaar  $t+1$ . Doordat deze toenemende belastinggrondslag opgebouwd kan zijn uit huur en huurbelasting van verschillende jaren leidt dit tot een zeer complex geheel als gevolg waarvan de uitvoeringslasten toenemen. Deze complexiteit komt ook terug indien in enig jaar bezwaar of beroep tegen een aanslag huurbelasting wordt ingediend. Als dit tot een gegrondverklaring leidt, kan dit gevolgen hebben voor inmiddels reeds opgelegde aanslagen huurbelasting in navolgende jaren. Daarnaast ontstaat er een verschil tussen de grondslag van de huurverhoging zoals de verhuurder die hanteert en de belastinggrondslag zoals de Belastingdienst die hanteert voor de bepaling van de hoogte van de huurbelasting. De verhuurder zal namelijk de huur jaarlijks verhogen met de vastgestelde inflatiecorrectie en vervolgens die na inflatie gecorrigeerde huur als grondslag gebruiken voor de berekening van de na

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2011/2012, 33 129, nr. 2.

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2011/2012, 33 330, nr. 2.



inflatie gecorrigeerde huur van het daaropvolgende jaar. De Belastingdienst daarentegen zal de huur van enig jaar gebruiken als grondslag voor de huurbelastingen in het desbetreffende jaar waarbij deze huur inclusief de te betalen huurbelasting zal dienen als belastinggrondslag voor het daaropvolgende jaar.

### **Subject van heffing**

Het subject van heffing is de huurder van een huurwoning in de geregeleerde sector. De Belastingdienst dient ter beantwoording van de vraag of iemand belastingplichtig is voor de huurbelasting te beschikken over het gegeven of een persoon een huurder is die woont in een huurwoning met een geregeleerde huurovereenkomst. Net als bij de huurprijs speelt daarbij een rol dat de Belastingdienst daarover geen objectieveerbare informatie tot zijn beschikking heeft. Ter bepaling of een persoon huurder is van een huurwoning met een geregeleerde huurovereenkomst en wat zijn huurprijs is, biedt de informatie die bij de Belastingdienst/Toeslagen reeds beschikbaar is ten aanzien van de huurtoeslag weinig aanknopingspunten. De groep belastingplichtigen die een woning in de geregeleerde sector huurt en wier inkomen hoger is dan € 29 900<sup>1</sup> geniet immers geen huurtoeslag en is derhalve niet in beeld bij de Belastingdienst/Toeslagen voor wat betreft de gegevens omtrent huur. De Belastingdienst zal derhalve, omdat geen objectieveerbare gegevens beschikbaar zijn, dienen af te gaan op de informatie die door de huurder wordt verstrekt in de aangifte. Deze informatie kan fraudegevoelig zijn, omdat huurders erbij gebaat zijn een lagere huur en een lagere maximale huur op te geven terwijl de controle grote inspanningen zal vergen. De controle van de door de huurder verstrekte informatie zou slechts plaats kunnen vinden door de ontvangen gegevens per belastingplichtige bij de verhuurder te verifiëren. Een controletaak van een dergelijke omvang kan de Belastingdienst niet realiseren, waarmee de belasting dus feitelijk simpel te ontduiken is. Een huurbelasting is, gezien voorgaande, alleen uitvoerbaar wanneer het aanzienlijke risico op fraude wordt geaccepteerd.

### **Huurprijsbepaling**

Ook speelt de wijze van bepaling van de hoogte van de huur in de geregeleerde sector een rol. De maximale huur wordt in de geregeleerde sector gebaseerd op een puntensysteem. De in de wetsvoorstellen opgenomen huurverhoging van 1% respectievelijk 5% boven inflatie zou slechts geheel doorgang kunnen vinden indien de voor een huurwoning op basis van het puntensysteem toegestane maximale huur hier ruimte toe biedt. De Belastingdienst dient derhalve ieder jaar voor iedere belastingplichtige die een woning huurt met een geregeleerde huurovereenkomst na te gaan of het puntensysteem de mogelijkheid biedt om het betreffende jaar te kunnen belasten. Hiervoor zouden zij in contact kunnen treden met de verhuurder. Dit leidt tot een enorme administratieve lastenverzwaring voor de verhuurder. Een andere mogelijkheid om na te gaan of het puntensysteem nog ruimte biedt voor het belasten van de huurprijs is om in samenwerking met de huurder een puntenvaststelling op te stellen. De verwachting is dat een en ander bij de Belastingdienst tot een substantiële toename van bezwaarschriften zou leiden. Uit bovenstaande volgt dat de uitwerking van de huurbelasting sterk casusafhankelijk zal worden waardoor deze geen generiek karakter heeft. Hoe minder generiek een regeling is, des te meer uitvoeringskosten zijn eraan verbonden.

<sup>1</sup> Afhankelijk van de feiten en omstandigheden worden verschillende inkomensgrenzen genoemd, waarbij € 29 900 het maximale inkomen is.

## Vormgeving

De huurbelasting zou in de inkomstenbelasting kunnen worden geïntegreerd dan wel als separate heffing kunnen worden geïntroduceerd. Bovenstaande geschetste punten ten aanzien van de technische uitvoerbaarheid spelen zowel indien wordt gekozen voor een integratie in de inkomstenbelasting als bij een separate huurbelasting. Integratie in de inkomstenbelasting ligt vanuit het perspectief van de burger voor de hand. Hierbij is van belang om op te merken dat de grondslag voor de huurbelasting in het systeem van de Wet inkomstenbelasting 2001 zal dienen te worden geïntegreerd. Deze integratie zal, mede als gevolg van de systematiek van de inkomstenbelasting, naar verwachting tot een zeer ingewikkelde regeling leiden. Daarnaast moet worden geaccepteerd dat de integratie van een huurbelasting in de inkomstenbelasting tot een aanzienlijk groter aantal belastingplichtigen voor de inkomstenbelasting leidt, omdat thans niet de hele groep huurbelastingplichtigen aangiftplichtig is voor de inkomstenbelasting. De voorkeur zou daarom naar een separate huurbelasting uitgaan. Dit leidt echter tot meer administratieve lasten voor zowel burgers als de Belastingdienst. Onafhankelijk van de integratie in de inkomstenbelasting dan wel via een separate huurbelasting zou het aantal huurbelastingplichtigen aanzienlijk zijn. Dit heeft, in vergelijking tot het wetsvoorstel huurverhoging op grond van inkomen zoals dat thans bij de Eerste Kamer aanhangig is, aanzienlijke extra kosten voor de overheid tot gevolg.

## Conclusie

Resumerend voorziet de regering voor de technische uitvoerbaarheid van een huurbelasting die hetzelfde effect moet hebben als beoogd in voormelde wetsvoorstellen een aantal gevolgen dat nadrukkelijk aandacht verdient. Deze zien op de grondslag van heffing, het subject van heffing, de toename van het aantal belastingplichtigen, de toename van uitvoeringskosten en de fraudegevoeligheid.

De Belastingdienst heeft niet de beschikking over huurprijzen van huurwoningen en het aantal belastingplichtigen bij introductie van een huurbelasting. Daarnaast beschikt de Belastingdienst niet over gegevens betreffende de maximaal te belasten huurprijs op basis van het puntenstelsel. Voor al deze gegevens is de Belastingdienst bij een huurbelasting afhankelijk van de gegevens die belastingplichtigen verstrekken. Hiermee is een huurbelasting alleen uitvoerbaar wanneer het aanzienlijke risico op fraude wordt geaccepteerd. Verder zal een huurbelasting die wordt geïntegreerd in de inkomstenbelasting tot een aanzienlijk grotere groep inkomstenbelastingplichtigen leiden. De introductie van een separate huurbelasting leidt tot meer administratieve lasten voor zowel burgers als de Belastingdienst. Daarnaast is voor de technische uitvoerbaarheid van belang dat de huurbelasting in jaar t bepalend is voor de belastinggrondslag in jaar t+1 en volgende jaren. Deze manier van grondslagbepaling leidt tot een zeer complex geheel als gevolg waarvan de uitvoeringslasten toenemen. Voorgaande betekent, vergeleken met voormelde wetsvoorstellen, een zeer complexe belasting, meer belastingplichtigen, hogere uitvoeringslasten en een zeer aanzienlijk risico op fraude. De regering gaat niet over tot invoering van een huurbelasting wanneer sprake is van dergelijke omstandigheden en gevolgen.