



## Nieuwsbrief 21

19 oktober 2016

Geachte nieuwsbrief abonnee,

In deze nieuwsbrief willen wij u graag informeren over de verschillende ontwikkelingen die zich in de afgelopen periode hebben voorgedaan. In dit kader wordt met name ingegaan op 1) het recent ingestelde cassatieberoep in de Class Action, 2) de klachtprocedure bij de Europese Commissie, en 3) de voorgenomen aanpassing van de verhuurderheffing.

### 1. Uitspraak Gerechtshof Den Haag d.d. 5 juli 2016

Op 5 juli 2016 heeft het Gerechtshof Den Haag uitspraak gedaan in de Class Action. Daarbij heeft het Gerechtshof helaas – en ons inziens ten onrechte – besloten om het afwijzende vonnis van de Rechtbank te bekrachtigen, onze eerste gewijzigde eis af te wijzen en onze tweede gewijzigde eis – ongemotiveerd – buiten beschouwing te laten. [U kunt deze uitspraak hier raadplegen.](#)

Uit onze analyse van het betreffende arrest kwamen vele punten van inhoudelijke kritiek naar voren ([u kunt onze juridische analyse hier raadplegen](#)). Dit gaf ons voldoende aanleiding om te overwegen om tegen het betreffende arrest cassatie in te stellen bij de Hoge Raad der Nederlanden. In verband hiermee hebben wij cassatieadvocaat mr. Van Swaaij gevraagd om ons een cassatieadvies te verstrekken (een positief cassatieadvies is noodzakelijk om cassatie te kunnen instellen en houdt kortgezegd in dat de betreffende cassatieadvocaat van oordeel is dat er een redelijke kans is dat het cassatieberoep slaagt). Nadat wij een positief cassatieadvies hadden ontvangen, hebben wij samen met mr. Van Swaaij en onze eigen advocaat (mr. Hielkema) gewerkt aan het opstellen van een uitgebreide cassatiedagvaarding.

Deze cassatiedagvaarding is op 5 oktober jl. ingediend. De dagvaarding omvat circa 25 pagina's die zijn opgebouwd uit tien onderdelen. Deze onderdelen komen kortgezegd erop neer dat het Gerechtshof de jurisprudentie van het EHRM niet goed heeft toegepast ([u kunt een beknopte samenvatting van onze cassatiedagvaarding hier raadplegen](#)). Onze strijd tegen het (vaak) onrechtvaardige stelsel van huur(prijzen)recht is hiermee voortgezet bij de Hoge Raad der Nederlanden.

### 2. Klachtprocedure bij de Europese Commissie

Zoals in eerdere nieuwsbrieven gemeld, hebben wij op 28 mei 2015 een officiële klacht ingediend bij de Europese Commissie vanwege – kortgezegd – concurrentievervalsing door het overheidsbeleid en ongecontroleerde staatssteun aan woningcorporaties. De Europese Commissie heeft onze klacht daarna beoordeeld en inhoudelijk in behandeling genomen. In dit verband is de Staat der Nederlanden ook om een inhoudelijke reactie op onze klacht gevraagd. Eveneens hebben wij in het kader van onze klacht inmiddels, samen met onze gespecialiseerde advocaat (mr. Meulenbelt, die werkzaam is bij het in Brussel gevestigde advocatenkantoor Sidley Austin LLP), meermaals schriftelijk en mondeling inhoudelijk overleg gehad met de bevoegde EU-ambtenaren in Brussel. Zo hebben wij o.a. op 24 mei 2016 een uitgebreide bespreking ten kantore van de Europese Commissie gehad waarbij onze advocaat een presentatie heeft gegeven en wij belangrijke kritiekpunten nader hebben toegelicht. Ook heeft de Europese Commissie aan de Staat der Nederlanden een aanvullende reactie gevraagd, die kortgeleden is ontvangen en thans door de Europese Commissie wordt bestudeerd.

Wij hebben de hoop dat onze officiële klacht ook in de nabije toekomst verdere opvolging zal krijgen en onze Brusselse advocaat blijft onze klachtprocedure nauwgezet volgen en voeden. Zodra wij op dit vlak meer nieuws hebben, zullen wij u uiteraard hierover informeren.

### **3. Voorstel tot aanpassing van de verhuurderheffing.**

Op 20 juni 2016 heeft minister Blok een kamerbrief over de verhuurderheffing verzonden ([deze brief kunt u hier raadplegen](#)). In deze brief overweegt de minister o.a. dat hij op korte termijn een wetsvoorstel wil indienen om de verhuurderheffing aan te passen en o.a. de algemene vrijstelling van 10 woningen op te hogen naar 25 woningen. Tevens overweegt de minister dat hij de verhuurderheffing in 2018 wil laten stijgen naar € 2,06 miljard.

Aldus geldt dat de verhuurderheffing – ondanks de uitgevoerde evaluatie – als jaarlijks terugkerende belastingheffing wordt gecontinueerd, dat de totale heffing naar verwachting (verder) zal oplopen tot meer dan € 2 miljard per jaar en dat kleinere particuliere verhuurders met minder dan 25 woningen hoogstwaarschijnlijk in de toekomst worden ontzien. Weliswaar is het goed dat de minister van plan is om meer particuliere verhuurders te ontzien, maar daardoor neemt de relatieve belastingdruk bij de overige particuliere en commerciële verhuurders toe. In onze optiek dienen alle particuliere en commerciële verhuurders van de verhuurderheffing te worden uitgezonderd.

Al met al is sprake van een uiterst ongunstige ontwikkeling voor particuliere en commerciële verhuurders die de komende decennia aan de (stijgende) verhuurderheffing onderworpen zullen blijven. Wij hopen daarom dat steeds meer particuliere en (grotere) commerciële verhuurders zich bij onze acties – zowel bij de Nederlandse rechter als bij de Europese Commissie – zullen aansluiten en ons op grote schaal zullen blijven of gaan steunen, niet alleen financieel maar ook met de hulp van hun interne en externe juristen.

### **4. Tot slot**

Stichting Fair Huur wil zich op zoveel mogelijk fronten met juridische middelen blijven inzetten voor een vrijere woningmarkt waarin de rechten van de particuliere/commerciële verhuurders op billijke wijze worden gehonoreerd.

Daarom doen wij, wederom, een vriendelijk beroep op u om onze Stichting met substantiële bedragen financieel te (blijven) ondersteunen, zodat wij onze strijd kunnen blijven doorzetten. Uw steun voor verdere acties blijft onmisbaar. Gezien de hoge kosten van het procederen (vooral advocaten, griffierechten etc.) zal onze Stichting zonder voldoende financiële ondersteuning haar activiteiten niet kunnen continueren. U kunt eventuele donaties storten op onze rekening NL10ABNA0461306093 (t.n.v. Stichting Fair Huur voor verhuurders). Op voorhand danken wij eventuele (herhaalde) donateurs zeer hartelijk.

Tot slot dank aan allen die ons de afgelopen periode financieel en moreel hebben gesteund.

Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur,

Dr. N. Nobel.