

Stichting Fair Huur voor Verhuurders
Zwanenkamp 350
3607 SK MAARSSSEN

www.fairhuurvoorverhuurders.nl
info@fairhuurvoorverhuurders.nl
0346 - 566264

Aan de KabinetsinformatEUR
De heer Mr. I. W. Opstelten
Postbus 20008
2500 EA Den Haag

Amsterdam, 12 augustus 2010

Betreft: Aankondiging class actions en proefprocessen tegen huur- en huisvestingsbeleid.

Geachte heer Opstelten,

De aanpak van de Nederlandse woningmarkt in de komende kabinetsperiode zal zonder twijfel een belangrijk onderdeel gaan uitmaken van het regeerakkoord annex gedoogakkoord dat volgens persberichten thans onder uw leiding in de maak is. Daarom menen wij er goed aan te doen u nu reeds op de hoogte te stellen van onze plannen voor de naaste toekomst, die daarop wellicht van invloed kunnen zijn.

De Nederlandse woningmarkt betreft twee sectoren:

- De huurmarkt.
- Het eigen woning bezit.

Deze brief heeft ten doel u tijdig op de hoogte te stellen van een mogelijke onverwachte ontwikkeling op de huurmarkt gedurende de komende kabinetsperiode. Indien deze ontwikkeling zich voordoet, kan dit ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor de gehele woningmarkt.

De Stichting Fair huur voor Verhuurders is opgericht op 1 maart 2010 en heeft tot doelstelling:

- het voeren van collectieve rechtsgedingen in de vorm van zogenaamde class actions en pilot cases voor eigenaren van registergoederen die zich met betrekking tot die goederen gedupeerd achten door het beleid van de Nederlandse rijks-, provinciale-, of gemeentelijke overheid;*
- al hetgeen met het hiervoor onder a vermelde rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.*

Met ondersteuning door de Vereniging Vastgoed Belang is de Stichting in ver gevorderde staat van voorbereiding om ten behoeve van eigenaars van verhuurde woningen in de niet - geliberaliseerde sector enige class actions en proefprocessen aan te spannen tegen de Staat der Nederlanden met betrekking tot het door de Nederlandse overheid sinds de oorlog gevoerde beleid op het gebied van de huur- en huisvestingswetgeving. Het betreft hier een conglomeraat van wet- en regelgeving dat leidt tot een zeer ver gaande beperking van het eigendomsrecht, dat is beschermd in artikel 1 van



het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Deze door ons aan te spannen rechtszaken zullen voornamelijk worden gebaseerd op de recente jurisprudentie van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens, in het bijzonder de arresten van 22 februari 2005, 19 juni 2006 en 28 april 2008 inzake Hutten – Czapska vs. Polen (application 35014/97), 26 september 2006 inzake Ghigo vs. Malta (application 31122/05) en Fleri Soler & Camilleri vs Malta (application 35349/05) en 21 december 2006 inzake Radanovic vs Kroatië (application 9506/02).

In tegenstelling tot het standpunt, dat is ingenomen door de toenmalige minister van Wonen, wijken en integratie in haar brief aan de Tweede Kamer d.d. 4 november 2008 (kamerstuk 27926 nr 130) stelt de stichting zich op het standpunt dat de in Nederland sinds de oorlog vigerende situatie met betrekking tot de verhuur van woningen zodanige overeenkomsten vertoont met de situatie in Polen in de jaren 1994 t/m 2008, dat er redelijke kansen bestaan dat in eerste instantie de Nederlandse rechterlijke macht en eventueel in tweede instantie het Europese Hof voor de Rechten van de Mens tot het oordeel zal komen dat in Nederland, evenals destijds in Polen, sprake is van niet-functioneren van de nationale wetgeving (*malfunctioning of domestic legislation*) en dat het gehele Nederlandse conglomeraat van huurprijsregulering, huurbescherming en huisvestingsmaatregelen, als zijnde een onvolkomen stelsel (*defective system*), in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens.

Indien de genoemde rechterlijke instanties het standpunt van de stichting geheel of gedeeltelijk aanvaarden, dan heeft dit tot gevolg dat de Nederlandse wetgeving op zeer korte termijn fundamenteel moet worden herzien ten gunste van de huiseigenaars, net zo als dat in Polen inmiddels is gebeurd. Met name zal daarbij aan de Nederlandse huiseigenaars het uit hun eigendomsrecht voortvloeiende recht moeten worden toegekend om, conform de bovengenoemde recente jurisprudentie van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens, winst te behalen uit hun eigendom (*entitlement to derive profit from their property*). Uit diverse onderzoeken en berekeningen blijkt dat een aanzienlijk aantal huiseigenaars, mede door de eisen die lokale overheden stellen aan het onderhoud van hun woningen, de steeds verder oplopende lokale heffingen en de sinds 2001 ingevoerde vermogensrendementsheffing in de inkomstenbelasting (box 3), een negatief rendement behalen uit de verhuur.

Het feit dat het Europese Hof voor de Rechten van de Mens aan de huiseigenaars het recht toekent om winst te behalen uit hun eigendom (*entitlement to derive profit from their property*) zal op zijn beurt tot gevolg hebben dat in Nederland de huurprijzen van nog niet geliberaliseerde huurwoningen een drastische verhoging zullen moeten ondergaan en dat binnen afzienbare tijd voor de gehele woningvoorraad het huidige conglomeraat van huurprijsregulering, huurbescherming en huisvestingsmaatregelen zal moeten worden afgeschaft. Een dergelijke ingreep zal dus nog veel verder gaan dan het wetsvoorstel dat enige jaren geleden door de toenmalige minister Dekker was voorgesteld en reeds door de Tweede Kamer was aangenomen.

Bovendien is de stichting voornemens om, indien haar klachten door de genoemde rechterlijke instanties worden gehonoreerd, in een later stadium ten behoeve van de deelnemers aan de class actions ook schadevergoeding te eisen van de Staat der Nederlanden wegens door die deelnemers in het verleden gederfde en in de toekomst nog te derven huuropbrengsten (verschil tussen marktconforme huur en huur volgens het huidige woningwaarderingstelsel met puntentelling) en



verkoopopbrengsten van woningen in verhuurde staat (verschil tussen verkoopopbrengsten in vrije staat (= WOZ waarde) en feitelijk ontvangen verkoopopbrengsten). Wellicht ten overvloede wijs ik u er op dat deze claims tot schadevergoeding zullen kunnen oplopen tot zeer aanzienlijke bedragen; zeker als de aanpassing van de huurprijzen op de lange baan wordt geschoven.

Overigens merken wij hier bij op dat het, ondanks deze mogelijke claims tot schadevergoeding, per saldo niet nadelig voor de Schatkist zal zijn indien de stichting succes heeft met haar rechtszaken. Zoals met name ook blijkt uit het recente rapport van het Centraal Planbureau, zal het liberaliseren van de woningmarkt de overheidslasten sterk verminderen. In dat kader mag tevens niet onvermeld blijven dat als gevolg van het huidige stelsel honderdduizenden woningen bewoond worden door zogenaamde scheefwoners, die daardoor woningen voor woningzoekenden met lage inkomens bezet houden. Dit probleem is reeds sinds vele tientallen jaren onderkend, maar de overheid heeft dit steeds laten voortwoekeren met als gevolg dat de woningvoorraad niet voor een groter gedeelte geliberaliseerd kon worden, omdat er anders mogelijk een tekort aan woningen zou komen voor huurders met lagere inkomens. Het aanpassen van de huurprijzen aan de vrije markt zal aan dat scheefwonen automatisch een einde maken met als gevolg dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor huurders met lagere inkomens.

Het verhogen van de huurprijzen zal bovendien aanleiding kunnen zijn om ook het fiscale huurwaardeforfait van de eigen woning bezitters op te trekken naar een meer marktconform niveau (4% van de WOZ waarde). Dit zal een welkome bijvulling van de Schatkist kunnen veroorzaken zonder dat aan de aftrek van hypotheekrente getornd behoeft te worden.

Het bovenstaande bevat een korte uiteenzetting van de voorgenomen class actions en proefprocessen tegen het huur- en huisvestingsbeleid en van de eventuele gevolgen als deze succes hebben. Indien u nader geïnformeerd wenst te worden omtrent het bovenstaande, kunt u per e-mail contact laten opnemen met de Vereniging Vast Goed Belang onder info@vastgoedbelang.nl. Daar zal men u dan het adres van een nog niet voor iedereen openbare internet site opgeven, waar u reeds aanvullende voorlopige informatie omtrent het bovenstaande zult kunnen vinden.

Hoogachtend,

Mr. P.T.M. van den Oord.

