

Stichting Fair Huur voor Verhuurders
Zwanenkamp 350
3607 SK MAARSSEN

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

Aan

De Commissie voor Financiën van de
Tweede Kamer der Staten – Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Amsterdam, 29 oktober 2012.

Wetsontwerp verhuurderheffing (33407)

In samenhang met

Wetsontwerp huurverhoging op grond van inkomen.(33129)

Wetsontwerp huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens.(33330)

Geachte Dames en Heren,

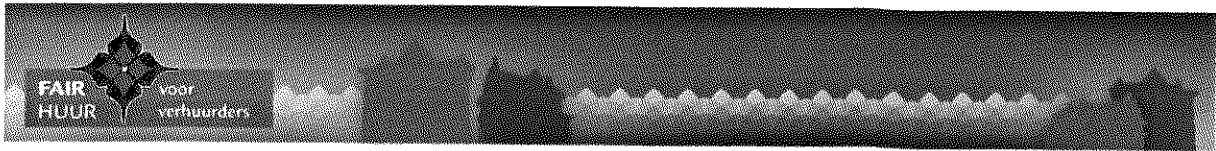
Op 18 september 2012 is bij de Tweede Kamer ingediend het wetsontwerp houdende invoering van een verhuurderheffing (Wet verhuurderheffing). Dit wetsontwerp hangt nauw samen met het op 22 december 2010 ingediende en op 12 april 2012 door de Tweede Kamer aanvaarde wetsontwerp Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) en met het op 16 juli 2012 ingediende wetsontwerp Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens).

Met betrekking tot dit conglomeraat van voorgenomen wetgeving brengen wij het volgende onder uw aandacht.

In onze brief d.d. 12 augustus 2010 ([zie bijlage 1](#)) hebben wij de toenmalige kabinetsinformatuur Opstelten op de hoogte gesteld van ons voornemen om op basis van de arresten van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens d.d. 19 juni 2006 en 28 april 2008 (de zogenaamde Poolse arresten) een class action in de zin van artikel 3:305a van het Burgerlijk Wetboek aanhangig te maken tegen de Staat der Nederlanden aangezien naar onze mening uit deze arresten blijkt dat de Nederlandse huur- en huisvestingswetgeving in strijd is met het eigendomsrecht zoals dat is gewaarborgd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens..

Het nadien geformeerde kabinet heeft de door ons gewraakte huur- en huisvestingswetgeving niet alleen gehandhaafd maar heeft aan deze wetgeving ook nog het bovengenoemde wetsontwerp huurverhoging op grond van inkomen (33129) toegevoegd. Naar aanleiding van dat wetsontwerp hebben wij op 16 februari 2012 een brief gezonden aan de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer (zie bijlage 2) waarin wij melding hebben gemaakt van onze voortgezette activiteiten met betrekking tot het aanhangig maken van de





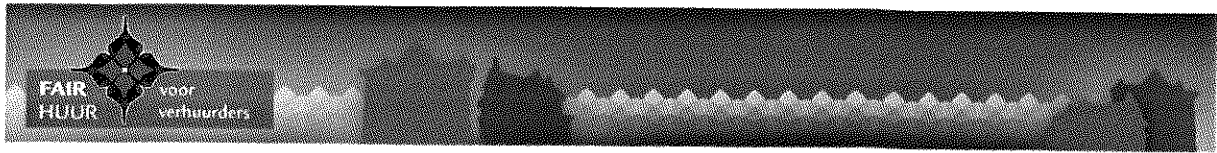
genoemde class action en waarin wij een aantal bezwaren hebben geuit tegen dat wetsontwerp. In deze brief hebben wij aangekondigd dat wij deze bezwaren zouden invoegen in de uit te brengen dagvaarding met betrekking tot de class action. Deze dagvaarding is inmiddels uitgebracht op 16 juli 2012 en is gepubliceerd op onze website www.fairhuurvoorverhuurders.nl. Wij verwijzen naar de onderdelen 1.4.18 t/m 1.4.28 en 8.2.4 van die dagvaarding.

De Tweede Kamer heeft dit wetsontwerp op 12 april 2012 aangenomen maar daarna is de behandeling in de Eerste Kamer tijdelijk gestagneerd door een vonnis van de voorzieningenrechter d.d. 13 april 2012. Indien ook de Eerste Kamer dit wetsontwerp binnenkort aanvaardt, zal het effect krijgen bij de huurverhoging per 1 juli 2013. Alsdan zullen eigenaars/verhuurders van woningen in de gereguleerde sector boven het normale inflatiepercentage een extra huurverhoging van maximaal 5% mogen berekenen aan huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000.

Op 16 juli 2012 is bij de Tweede Kamer ingediend het wetsontwerp huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens (33330). Indien dit wetsontwerp door het parlement wordt aangenomen zullen eigenaars/verhuurders van woningen in de gereguleerde sector boven het normale inflatiepercentage een extra huurverhoging van 1% mogen berekenen aan huurders met een huishoudinkomen dat ligt tussen € 33.000 en € 43.000. Tegen dit wetsontwerp hebben wij de zelfde bezwaren als tegen het wetsontwerp 33129. Wij volstaan in dit verband met een verwijzing naar onze brief van 16 februari 2012 ([bijlage 2](#)).

Op 24 september 2012 is bij de Tweede Kamer ingediend het wetsontwerp Verhuurderheffing (33407). Indien dit wetsontwerp door het parlement wordt aangenomen zullen degenen die het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht hebben van huurwoningen in de gereguleerde sector (verder te noemen: verhuurders) vanaf 2014 een jaarlijkse belastingheffing krijgen opgelegd van 0,231% van de WOZ waarde. De heffing vindt alleen plaats indien en voorzover de verhuurder meer dan 10 woningen verhuurt. Deze vrijstelling van 10 woningen is voor de deelnemers aan onze class action in zoverre van belang, dat de meeste van hen hierdoor niet door deze heffing getroffen zullen worden. Tot de deelnemers behoren echter ook een aantal verhuurders met meer dan 10 woningen, die dus wel door deze heffing getroffen zullen worden. Wij zijn thans bezig met te inventariseren hoeveel deelnemers dat zijn en hoeveel nadeel zij van deze heffing zullen gaan ondervinden. Afhankelijk van de uitkomst van dat onderzoek zullen wij beslissen of wij de in de dagvaarding van de bovengenoemde class action geformuleerde eisen zullen uitbreiden met een aanvullende eis inhoudende een "verklaring voor recht" dat deze wet onrechtmatig en (dus) onverbindend is.

Inmiddels heeft uw commissie op 11 oktober 2012 het verslag over dit wetsontwerp uitgebracht. Wij hebben geconstateerd dat geen van de fracties heeft gereageerd op hetgeen in de memorie van toelichting is vermeld omtrent het aspect van een mogelijke schending van het eigendomsrecht dat is gewaarborgd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Wij menen hieruit te mogen opmaken dat alle fracties het daar mee eens zijn of althans hier geen vraagtekens bij zetten. Wij willen u er echter nogmaals op te wijzen dat dergelijke vraagtekens wel degelijk gerechtvaardigd zijn in het licht van de zogenaamde Poolse arresten en de jurisprudentie die nadien door het Europese Hof is geweest met betrekking tot schendingen van het eigendomsrecht in Malta, Kroatië, Slowakije en Noorwegen. In het laatste arrest (Lindheim vs Noorwegen) d.d. 12 juni 2012 heeft het Europese Hof daarbij gewezen op recente ontwikkelingen in haar jurisprudentie



in de richting van een sterkere bescherming van het eigendomsrecht (jurisprudential developments in the direction of a stronger protection under Article 1 of Protocol No. 1).

Indien wij in de class action en/of in een of meer proefprocessen geheel of gedeeltelijk door de Hoge Raad of uiteindelijk het Europese Hof in het gelijk zouden worden gesteld, zou dit zeer ingrijpende gevolgen kunnen hebben, zowel voor de woningmarkt als voor de schatkist.

Wij maken u hier nogmaals op opmerkzaam teneinde later niet het verwijt te krijgen dat wij niet tijdig aan de bel getrokken hebben.

Met verschuldigde hoogachting,
Namens het bestuur.

Mr. P.Th.M. van den Oord.
Secretaris