



Nieuwsbrief 10

20 november 2012,

Geachte nieuwsbrief-abonnee,

Sinds onze laatste nieuwsbrief zijn er door de politieke onderhandelaars en het nieuwe kabinet ingrijpende plannen voor de woningmarkt openbaar gemaakt en ook is er een speciale minister voor de woningmarkt aangesteld. Sommige plannen zijn al aan het parlement voorgelegd in de vorm van concrete wetsontwerpen. De behandeling in het parlement verloopt nogal chaotisch. Hieronder geven wij een overzicht van de huidige stand van zaken, zoals wij dat zo goed mogelijk hebben gereconstrueerd. Wij geven dit echter onder het grootst mogelijke voorbehoud.

1. De inkomensafhankelijke (= boven de inflatie) huurverhoging, die oorspronkelijk 5% per jaar met ingang van 1 juli 2012 zou bedragen voor huurders met huishoudinkomens boven € 43.000 (wetsontwerp 33129), is uitgesteld en uitgebreid (wetsontwerp 33330). De nu voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging wordt met ingang van 1 juli 2013 als volgt:
 - 1,5% voor huurders met huishoudinkomen tot en met € 33.000.
 - 2,5% voor huurders met huishoudinkomen van € 33.001 tot en met € 43.000.
 - 6,5% voor huurders met huishoudinkomens boven € 43.000. Bovendien geldt voor hen de huurprijsgrens niet meer.

De gecombineerde wetsontwerpen zijn in behandeling bij de Tweede en Eerste Kamer.

2. Het woningwaarderingstelsel (puntentelling) vervalt. Er komt een nieuwe regeling om de maximale huurprijs (de huurprijsgrens) te bepalen. Die wordt vastgesteld op 4,5% van de WOZ waarde. Er is nog geen wetsontwerp ingediend.
3. Er komt een verhuurderheffing van 0,014% van de WOZ waarde over 2013 en van 0,231% van de WOZ waarde over 2014. Er is een vrijstelling voor 10 woningen. Eigenaars van meer dan 10 woningen betalen alleen over het excedent. Het desbetreffende wetsontwerp is in de afgelopen dagen reeds door de Tweede Kamer behandeld en aangenomen. Het is de bedoeling dat de heffing nog verder zal worden verhoogd. Begin volgend jaar zal hiertoe een nader wetsontwerp worden ingediend.

Naar aanleiding van de wetsontwerpen betreffende de inkomensafhankelijke huurverhoging (zie 1) en de verhuurderheffing (zie 3) hebben wij op 16 februari 2012 resp. 29 oktober 2012 brieven aan de Tweede Kamer gezonden waarin wij hebben aangekondigd dat wij onze

bezwaren tegen deze wetsontwerpen zullen opnemen in onze class action. Beide brieven staan gepubliceerd op onze website. Met onze reactie op de plannen tot afschaffing van het woningwaarderingstelsel en de nieuwe huurprijsgrens van 4,5% van de WOZ waarde (zie 2) wachten wij totdat het aangekondigde wetsontwerp zal zijn verschenen.

Inmiddels draait de gerechtelijke molen met betrekking tot onze class action en de proefprocessen door. De huidige stand van zaken is als volgt:

- a. Inzake de class action heeft de deurwaarder op 16 juli de [dagvaarding](#) uitgebracht. De landsadvocaat, die namens de Staat der Nederlanden optreedt, heeft op 14 november zijn [conclusie van antwoord](#) ingezonden. De Rechtbank Den Haag zal op 28 november een beslissing nemen over de verdere procedure. Het is mogelijk dat er nog een ronde schriftelijke stukken gaat komen maar het is ook mogelijk dat de Rechtbank een zogenaamde comparitie van partijen zal gaan gelasten om nadere mondelinge toelichtingen te krijgen en waarschijnlijk om ook met de partijen te overleggen hoe de verdere procesgang zal gaan verlopen. In ieder geval overwegen we om de vordering die in de dagvaarding is opgenomen nog te gaan wijzigen en aanvullen in verband met de nieuwe ontwikkelingen die zich sinds het uitbrengen van de dagvaarding (16 juli) hebben voorgedaan, zoals bijvoorbeeld de hierboven vermelde wetsontwerpen en regeringsvoorstellen betreffende de verhuurderheffing en de nieuwe huurprijsgrens van 4,5% van de WOZ waarde. Bij dit laatstgenoemde onderwerp kunnen we er ook op wijzen dat door die maatregel het energielabel, waarvoor vele verhuurders aanzienlijke kosten hebben gemaakt, zijn belang voor de huurvaststelling zal verliezen.
- b. Inzake de proefprocessen, die door individuele eigenaars/verhuurders zijn aangespannen voor Nederlandse rechters, kunnen wij het volgende melden:
 - Een eigenaar, die zijn proces heeft verloren voor de Rechtbank en het Gerechtshof te Amsterdam, heeft begin september beroep in cassatie ingesteld bij de Hoge Raad. Het beroep betreft niet alleen de huurprijsbescherming in verband met de hoogte van de huur maar ook de huurbeëindigingsbescherming in verband met een zolderkamer waar de eigenaar de beschikking over wil (terug)krijgen. De advocaat van de huurder moet op 14 december 2012 zijn conclusie van antwoord nader toelichten. Waarschijnlijk zal de behandeling door Hoge Raad daarna dan al op betrekkelijk korte termijn gaan plaatsvinden en de cassatieadvocaat van de verhuurder acht het niet uitgesloten dat de Hoge Raad al in 2013 uitspraak zal doen.
 - Er loopt ook een proefproces voor de Rechtbank Den Haag waarin alvast schadevergoeding wordt geëist van de Staat der Nederlanden wegens gedeelde huuropbrengst sinds 1 juli 2006. In dit proces heeft op 2 juli 2012 een comparitie van partijen

plaatsgevonden. De Rechtbank heeft de verdere behandeling van die zaak geschorst omdat wordt overwogen om die zaak tegelijk te behandelen met de class action. Nu de class action waarschijnlijk in december weer aan de orde gaat komen (zie boven ad a) zal ook dat proces tegelijk daarmee weer op gang gaan komen.

- Er lopen nog een aantal processen voor Amsterdamse rechters. In alle tot nu toe gewezen vonnissen zijn de eisen van de eigenaren afgewezen; ook in gevallen waarin die eigenaren op allerlei manieren hadden aangevoerd dat de exploitatie verliesgevend was. Een van die verloren processen betrof de eigenaar die in de televisieuitzending van EenVandaag op 18 september 2012 is opgetreden en aan de kijkers heeft duidelijk gemaakt hoe onrechtvaardig zijn situatie was. Die televisieuitzending kunt u [hier](#) terugzien. Deze eigenaar heeft in een recent vonnis van de Amsterdamse kantonrechter ook geen voet aan de grond gekregen. In sommige van de processen, die de eigenaren verloren hebben bij de kantonrechters, wordt nog doorgeprocedeerd bij het Gerechtshof te Amsterdam. Maar in een aantal andere processen is verder procederen niet meer mogelijk wegens het zogenaamde appèlverbod van artikel 7:262, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (= het verbod om de uitspraak aan een hogere Nederlandse rechter voor te leggen). Voor die gevallen heeft onze advocaat, Mr. Hielkema, klachten ingediend bij het Europese Hof.

- c. Inzake de klachten, die zijn ingediend bij het Europese Hof, kunnen wij het volgende melden:

Er zijn nu twee klachten van individuele eigenaars ingediend bij het Europese Hof. De oudste klacht dateert van 18 april 2011. Mr. Hielkema zal over enige dagen nog twee klachten indienen en tegelijk ook een brief sturen aan het Europese Hof om te informeren naar de stand van zaken en om er nogmaals de aandacht op te vestigen dat wij graag een zogenaamde pilot procedure voor het Europese Hof willen hebben waarin de gehele Nederlandse huur- en huisvestingswetgeving aan de orde kan komen.

Het bovenstaande brengt u op de hoogte van de stand van zaken in onze class action en de daaraan verwante proefprocessen. Ook het bijhouden van onze website heeft intussen onze voortdurende aandacht. Alle belangrijke rapporten, regeringsverklaringen, wetsontwerpen, rechterlijke uitspraken etc. zetten wij zo spoedig mogelijk op onze website.

Het is nog steeds mogelijk om deel te nemen aan onze class action. Wij hanteren daarbij het volgende systeem:

- U deelt ons per e-mail info@fairhuurvoorverhuurders.nl mee dat u zich als aspirant deelnemer aanmeldt voor de class action.
- U krijgt van ons per e-mail bericht dat wij u hebben opgenomen op onze wachtlijst.
- Zodra zich voldoende aspirant deelnemers hebben gemeld, sturen wij u een e-mail waarin wij u verzoeken zich formeel aan te melden door de inzending van het inschrijvingsformulier en door de betaling van het inschrijfgeld.
- Na de ontvangst van het ingevulde en ondertekende formulier (met bijlagen) en het bedrag plaatsen wij u op een lijst van nieuwe deelnemers.
- De deurwaarder brengt daarna een stuitingsbrief uit aan de Staat der Nederlanden met een opgave van de nieuwe deelnemers en met de mededeling dat de verjaring van hun claims tot schadevergoeding worden gestuit.

Met vriendelijke groeten,
Namens het bestuur,

Dr. N. Nobel.