



Nieuwsbrief 18

18 december 2014

Geachte nieuwsbrief-abonnee,

Het is inmiddels al weer een aantal maanden geleden sinds u onze laatste nieuwsbrief hebt ontvangen. Nu het jaareinde nadert willen wij u in deze nieuwsbrief graag informeren over de ontwikkelingen die sindsdien hebben plaatsgevonden en onze plannen schetsen voor het komende jaar. U zult dan opmerken dat wij de strijd in de afgelopen maanden onverminderd hebben voortgezet en dat wij van plan zijn ons ook in het komende jaar te blijven inzetten voor een meer rechtvaardige juridische en economische positie van particuliere en commerciële verhuurders.

In onze vorige nieuwsbrief hebben wij u er al van op de hoogte gesteld dat wij ons terrein van actie hebben uitgebreid. We voeren onze strijd niet meer uitsluitend op het front van schending van het eigendomsrecht dat is vervat in Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) maar wij voeren onze strijd nu ook op het front van mededingingsrecht dat is opgenomen in het werkingsverdrag van de Europese Unie. Met name stellen wij dat de particuliere verhuurders oneerlijke concurrentie ondervinden van de woningcorporaties, die in strijd is met dat verdrag. De woningcorporaties ontvangen een overmatige hoeveelheid aan (in)directe staatssteun die niet conform de regels wordt berekend, terwijl particuliere en commerciële verhuurders op geen enkele wijze compensatie van de overheid krijgen.

I. De class action.

In onze vorige nieuwsbrieven hebben wij reeds medegedeeld dat de Rechtbank Den Haag bij vonnis van 4 december 2013 onze vorderingen had afgewezen en dat wij daar formeel beroep tegen hadden ingesteld bij het Gerechtshof Den Haag met de aankondiging dat wij de motivering van dat beroep later zouden indienen. Dat uitstel hadden wij nodig, o.a. omdat wij ons in de daarop volgende maanden moesten concentreren op de begeleiding van nieuwe klachten die door individuele verhuurders moesten worden ingediend bij het Europese Hof te Straatsburg (EHRM) en bovendien ook op de bestudering en interne voorbereiding van een klacht bij de Europese Commissie te Brussel o.a. naar aanleiding van het wetsontwerp betreffende de woningcorporaties (de zogenaamde Novelle).

In het overleg inzake de class action, dat onze advocaat destijds heeft gehad met de landsadvocaat over het uitstel van de motivering van ons beroep tegen het vonnis van de Rechtbank, was afgesproken dat wij die motivering uiterlijk op 9 december 2014 bij het Gerechtshof zouden indienen. Aan die afspraak hebben we ons uiteraard strikt gehouden en die motivering is dus kortgeleden ingediend. In het stuk zijn al onze bezwaren tegen de huur- en huisvestingswetgeving, de rendementsheffing van box 3 van de inkomstenbelasting, de inkomensafhankelijke huurverhoging en – last but not least – de verhuurderheffing wederom uitgebreid toegelicht en op sommige punten zelfs nog verder uitgebreid, o.a. met verwijzingen naar meer recente arresten van het Europese Hof (EHRM). Het lijvige stuk (124 pagina's, excl. bijlagen) is op onze website gepubliceerd en u kunt het [hier](#) raadplegen. Met de landsadvocaat is afgesproken dat die uiterlijk 21 april 2015 zal reageren met een memorie van antwoord.

II. Klachten van individuele verhuurders bij het Europese Hof voor de Rechten van de Mens.

Reeds voordat onze class action werd gestart waren enkele particuliere verhuurders begonnen met rechtszaken tegen hun huurders, waarin zij zich op het eigendomsrecht van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM beriepen. Het was toen reeds te voorzien dat die rechtszaken, evenals de class action, een langdurige en moeizame strijd zouden worden, die een aantal jaren zou gaan duren. Die verwachting was o.a. gebaseerd op tevoren ingewonnen juridische adviezen waarin was geconcludeerd dat de Nederlandse rechterlijke instanties hoogstwaarschijnlijk negatief zouden beslissen, zodat ook deze individuele rechtszaken uiteindelijk zouden moeten uitmonden in klachten bij het Europese Hof in Straatsburg (EHRM). Voorafgaand aan het indienen van een dergelijke klacht bij het Europese Hof moet echter eerst het gehele Nederlandse rechterlijke traject worden doorlopen, hetgeen – uitzonderingen daargelaten - inhoudt dat eerst de Huurcommissie, dan de Kantonrechter, daarna het Gerechtshof en tenslotte ook nog de Hoge Raad der Nederlanden uitspraken moeten doen.

Dat Nederlandse rechterlijke traject hebben deze individuele verhuurders nu doorlopen. Op 4 april 2014 heeft de Hoge Raad een tweetal arresten gewezen waarin het cassatieberoep van die particuliere verhuurders is afgewezen en daarover hebben deze verhuurders op 3 oktober 2014 klachten ingediend bij het Europese Hof in Straatsburg (EHRM). Gezien de achterstand die dat Hof heeft bij de behandeling van de enorme stortvloed van andere zaken die uit vele landen aan dat Hof zijn voorgelegd, zal een uitspraak van dat Hof in deze zaken hoogstwaarschijnlijk nog vele maanden duren. Hoewel dit trage tempo ontmoedigend werkt, moet de moed toch niet worden opgegeven. In het afgelopen jaar zijn namelijk wederom hoopgevende arresten van het Hof verschenen betreffende soortgelijke huurwetgeving in Slowakije en Tsjechië. In onze vorige nieuwsbrief hebben wij daar reeds melding van gemaakt. Nadien heeft het Europese Hof ook nog twee arresten gewezen betreffende Kroatië en Malta, waarin eveneens schendingen van het eigendomsrecht werden geconstateerd. De arresten van de Hoge Raad van 4 april 2014 zijn gepubliceerd op onze website. Daarnaast verwachten wij binnenkort de (nieuw) ingediende klachten bij het EHRM op onze website te publiceren. Verder zijn op onze website veel arresten van het Europese Hof (EHRM) gepubliceerd die betrekking hebben op deze materie. Wie zich daar dus verder in wil verdiepen kan [\[hier\]](#) de nodige informatie vinden.

Inmiddels heeft het Gerechtshof Amsterdam op 2 december 2014 wederom een soortgelijke zaak van een particuliere verhuurder afgewezen waarin diens beroep op het eigendomsrecht is afgewezen. Er vindt thans nog overleg plaats of ook tegen dat vonnis cassatie zal worden ingesteld bij de Hoge Raad der Nederlanden en vervolgens, indien nodig, ook een klacht zal worden ingediend bij het Hof in Straatsburg.

III. Klacht bij de Europese Commissie

Zoals wij hierboven reeds hebben vermeld, hebben wij ons in de afgelopen maanden intensief beziggehouden met de bestudering en interne voorbereiding van onze klacht bij de Europese Commissie te Brussel in verband met de overtijdige en onvolledige implementatie van de Commissiebeschikking van 15 december 2009, en de blijvende onverenigbaarheid van het huidige systeem met het Europese recht. In onze vorige nieuwsbrief hebben wij u hier reeds uitvoerig over ingelicht en verwezen naar een uitgebreid concept voor een klacht, die wij zelf hadden opgesteld en op onze website hadden gepubliceerd. Wij hebben toen ook vermeld dat wij de assistentie zouden inroepen van een Nederlandse advocaat die werkt bij een groot

internationaal advocatenkantoor in Brussel, en die zich gespecialiseerd heeft in het EU mededingingsrecht. Deze advocaat heeft de concept-klacht samengevat in een notitie die bestaat uit een korte algemene inleiding met een schets van de kern van de problematiek en daarna een aantal specifieke kritiekpunten waarin het huidige systeem onder de Woningwet, ook na aanvaarding van het ingediende wetsontwerp, in strijd zou blijven met de EU mededingingsregels.

Onze bezwaren zijn in juli van dit jaar besproken met de Autoriteit Consument en Markt (ACM), het Ministerie van Economische Zaken (EZ) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), door onze Brusselse advocaat en onze advocaat Mr. Hielkema, die gespecialiseerd is in het Nederlandse huurrecht., Het gesprek op het Ministerie van BZK is door ons schriftelijk bevestigd en uitgebreid nader toegelicht in een brief d.d. 1 september 2014. In die brief hebben wij 16 specifieke punten van kritiek, waarvoor het toenmalige wetsvoorstel geen oplossing bood, vermeld en toegelicht, en hebben wij er nadrukkelijk op aangedrongen daar rekening mee te houden bij de verdere behandeling van het wetsontwerp. Aan het slot van de brief hebben wij toegevoegd dat wij eerst de verdere behandeling van het wetsontwerp zouden willen afwachten alvorens een definitieve beslissing te nemen over het al of niet indienen van een formele klacht bij de Europese Commissie.

Toen in september uit een ingediende wijziging van het wetsontwerp bleek dat aan onze kritiek vrijwel op geen enkel punt was tegemoet gekomen, is een bespreking gearrangeerd met de Europese Commissie. Deze bespreking, waaraan ook twee bestuursleden van onze stichting hebben deelgenomen, heeft op 25 november 2014 plaatsgevonden. Met name hebben wij daarbij o.a. verwezen naar een brief van de Directeur-Generaal Concurrentie van de EU d.d. 23 november 2011 waarin deze de toenmalige Directeur-Generaal Wonen, Wijken en Integratie van het Ministerie van BZK eraan heeft herinnerd dat de EU beschikking van 15 december 2009 een voor Nederland bindende beschikking is, die volledig moest worden uitgevoerd (must be implemented in full). Die brief hebben wij inmiddels ook gepubliceerd op onze website en die kunt u [hier](#) raadplegen.

Op 11 december jl. heeft de Tweede Kamer het wetsontwerp met enkele amendementen met algemene stemmen aangenomen. De vaste commissie voor BZK van de Eerste Kamer heeft het wetsvoorstel op 16 december besproken in een zogeheten procedurevergadering en daarbij is besloten om het wetsvoorstel inhoudelijk te bespreken en voor te bereiden op 20 januari 2015. Daarna zal het wetsvoorstel nog plenair behandeld moeten worden door de Eerste Kamer en zal er nog een eindstemming moeten plaatsvinden. Het zal aldus nog langer dan een maand duren voordat definitief duidelijk is of de Eerste Kamer akkoord gaat met het wetsvoorstel. Volgens de tekst van het (door de Tweede Kamer aangenomen) wetsvoorstel is de inwerkingtreding van de wet vastgesteld op 1 juli 2015, waarbij de woningcorporaties overigens nog tot 1 januari 2017 de tijd krijgen om hun administratie daar op in te richten.

Wij gaan nu in de komende weken met andere organisaties en vooral ook met onze adviseurs overleg plegen of we een formele klacht in Brussel zullen gaan indienen, en zo ja, hoe die dan zal komen te luiden. Indien we een klacht gaan indienen, zullen we niet alleen die klacht maar ook de daarmee samenhangende briefwisselingen en andere documenten op onze website publiceren, tenzij onze juridische adviseurs ons dat om enigerlei reden zouden afraden.

Verder willen wij graag nogmaals een vriendelijk doch dringend beroep op u doen om onze Stichting financieel te (blijven) ondersteunen, zodat wij onze juridische strijd kunnen blijven doorzetten. Uw steun voor verdere acties blijft onmisbaar. U kunt eventuele donaties storten

op onze rekening NL10ABNA0461306093 (t.n.v. Stichting Fair Huur voor verhuurders). Op voorhand willen wij donateurs reeds nu zeer hartelijk danken.

Tot slot wensen wij u prettige feestdagen en een gelukkig 2015.

Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur,

Dr. N. Nobel.