



Nieuwsbrief 19

15 juni 2015

Geachte nieuwsbrief abonnee,

De afgelopen maanden is er veel werk verzet en in deze nieuwsbrief willen wij u graag informeren over de laatste stand van zaken en de ontwikkelingen sinds onze vorige nieuwsbrief. Ook de afgelopen periode heeft Stichting Fair Huur zich weer ingezet voor een rechtvaardig huur- en huisvestingsbeleid (zonder verhuurderheffing) en voor eerlijke concurrentieverhoudingen op de woningmarkt.

1. Uitgebreide klacht ingediend bij de Europese Commissie

Tijdens de afgelopen maanden hebben wij en onze Brusselse advocaat zeer intensief gewerkt aan het formuleren en indienen van een klacht bij de Europese Commissie. Deze klacht is op 28 mei 2015 officieel ingediend bij het Directoraat-Generaal Concurrentie van de Europese Commissie. De klacht is zeer gedetailleerd en uitgebreid, ook wat betreft bijlagen, voetnoten en bronvermeldingen. In verband met het opstellen van de klacht moesten o.a. alle parlementaire stukken in het kader van de [nieuwe woningwet](#) en de omvangrijke – en voor onze stellingname ook zeer nuttige – [rapporten](#) van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties aandachtig worden doorgenomen en verwerkt.

In onze klacht is om te beginnen aangetoond dat Nederland heeft nagelaten om de bindende [beschikking](#) van de Europese Commissie van 15 december 2009 tijdig, volledig en correct te implementeren en de staatssteun aan woningcorporaties in te kaderen conform deze beschikking. Ook is aangetoond dat Nederland diverse vormen van nieuwe staatssteun aan woningcorporaties heeft toegekend, zonder deze staatssteun aan te melden bij de Europese Commissie en de goedkeuring daarvan af te wachten. In verband hiermee is in de klacht geconcludeerd dat er sprake was, is en – bij een ongewijzigde stand van zaken – zal blijven van ernstige concurrentievervalsing door o.a. zogeheten kruissubsidiëring en overcompensatie bij woningcorporaties. Tevens is specifiek geklaagd over de discriminatoire achterstelling van particuliere/commerciële verhuurders ten opzichte van woningcorporaties o.a. (i) omdat woningcorporaties hun inkomensbeperking door de strikte huur(prijs)regels en hun uitgaven aan de verhuurderheffing kunnen compenseren met staatssteun, en (ii) omdat particuliere/commerciële verhuurders in de gereguleerde sector dezelfde of althans vergelijkbare woondiensten aanbieden als woningcorporaties, terwijl alleen woningcorporaties hiervoor miljarden euro's aan staatssteun (hebben) ontvangen. Verder zijn diverse punten aangekaart, zoals de onrechtmatigheid van de verhuurderheffing en het aspect dat de woningcorporaties door de staatssteun een veel hoger rendement kunnen/mogen genereren dan de particuliere/commerciële verhuurders (zie hieronder).

Wij hebben inmiddels een formele ontvangstbevestiging van de Europese Commissie ontvangen. Uiteraard realiseren wij ons dat de Commissie eerst het dossier zal moeten vertalen en bestuderen alvorens enigerlei actie te kunnen ondernemen. Wij verwachten pas over enkele maanden een reactie vanuit de Europese Commissie te zullen krijgen, eventueel inclusief een verweer van de Staat der Nederlanden. Verder zullen we periodiek informeren bij de Europese Commissie naar de voortgang van de behandeling van de klacht.

2. Petitie ingediend bij de Raad van State

Ook op nationaal niveau hebben wij ons ingezet door op 1 juni 2015 een petitie in te dienen bij de Raad van State. Die petitie heeft betrekking op het zogeheten 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting', welk besluit onderdeel uitmaakt van de nieuwe woningwet die op 17 maart 2015 door de Eerste Kamer werd

aangenomen. Over dit besluit zal de Raad van State zeer binnenkort advies moeten uitbrengen, omdat het besluit op 1 juli 2015 van kracht zal moeten zijn.

In onze petitie is o.a. uiteengezet dat de Staat der Nederlanden de kans heeft om de – tot nu toe zeer gebrekkige – implementatie van de Europese regelgeving te verbeteren o.a. door – in het besluit – te voorzien in een correcte en adequate formule voor de berekening van de maximale staatssteun die aan woningcorporaties mag worden verstrekt. Een correcte formule is van belang omdat daarmee o.m. kan worden tegengegaan dat woningcorporaties meer staatssteun ontvangen dan zij nodig hebben voor hun sociale activiteiten (overcompensatie). In artikel 56 van het gepubliceerde [conceptbesluit](#) was echter een (onjuiste) formule opgenomen, die er – kort samengevat – o.a. toe zou leiden dat (bepaalde) woningcorporaties een jaarlijks netto rendement zouden krijgen van circa 4,5%. U kunt de (verdere) inhoud van onze petitie [hier](#) raadplegen.

Wij zullen het advies van de Raad van State raadplegen zodra het openbaar is gemaakt om te bezien of, en zo ja in hoeverre de argumenten uit onze petitie zijn meegenomen. Vervolgens zullen wij ook nagaan wat de inhoud van het definitieve besluit zal zijn.

3. Collectieve procedure

Onze collectieve procedure tegen de Staat der Nederlanden (de zogenoemde class action) is de afgelopen periode voortgezet in hoger beroep bij het Gerechtshof in Den Haag. Zoals gemeld in onze vorige nieuwsbrief heeft Stichting Fair Huur op 9 december 2014 een uitgebreide motivering van haar stellingen ingediend (door middel van een zogeheten memorie van grieven, welke [hier](#) kan worden geraadpleegd).

Vervolgens heeft de Landsadvocaat op 21 april 2015 hierop gereageerd door middel van het uitbrengen van een memorie van antwoord. Het is thans aan Stichting Fair Huur om te reageren op dit processtuk. Onze reactie staat gepland op uiterlijk 15 september 2015, omdat het hoger beroep op die (rol)datum verder gaat. Uiteraard zullen wij dan ook de nieuwe processtukken publiceren op onze website.

Overigens voelen wij ons gesterkt in het hoger beroep omdat het Europees Hof van de Rechten van de Mens (EHRM) op 10 juli 2014 – in een procedure tegen [Kroatië](#) – duidelijk heeft bepaald dat het centrale argument van de Landsadvocaat, dat de Nederlandse Staat bij het vaststellen van huur(prijs)regels de vrijheid zou hebben om (in de praktijk) geen rekening te houden met het eigendomsrecht van particuliere eigenaren, niet opgaat. Particuliere eigenaren hebben volgens het EHRM immers recht op huurniveaus die meer dan een 'minimal profit' mogelijk maken (althans dit niet verhinderen). Voor de juridische fijnproevers onder onze lezers citeren wij de volgende passages uit het arrest van het EHRM:

“140. The Court has stated on many occasions that in spheres such as housing, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of a problem of public concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, for example, Mellacher and Others, cited above, § 45; Hutten-Czapska, cited above, § 223; and Edwards, cited above, § 76).

(...)

142. Nevertheless, that margin, however considerable, is not unlimited and its exercise, even in the context of the most complex reform of the State, cannot entail consequences which are at variance with the Convention standards (see Hutten-Czapska, cited above, § 223). The general interest of the community in such situations calls for a fair distribution of the social and financial burdens involved, which cannot be placed on one particular social group, however important the interests of the other

group or the community as a whole (see Hutten-Czapska, cited above, § 225, and Radovici and Stănescu, loc. cit.). **In particular, the exercise of State discretion in such situations may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit** (see Amato Gauci, cited above, § 62).”

Deze ontwikkelingen hebben ons gesterkt in onze verwachting dat het procederen wegens schending van het eigendomsrecht weliswaar een kwestie van (zeer) lange adem is, maar dat er uiteindelijk (al dan niet op internationaal niveau) een rechtelijke uitspraak zal komen waaruit blijkt dat ook Nederlandse particuliere verhuurders recht hebben op meer dan een ‘minimal profit’ en dus op een ‘decent profit’.

Wij willen ons 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 nogmaals een vriendelijk beroep op u om onze Stichting financieel te (blijven) ondersteunen, zodat wij onze 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 zeer hartelijk danken.

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

Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur,

Dr. N. Nobel.