



Eindelijk is het dan zo ver !

De voorbereidingen zijn klaar en we gaan nu van start met het werven van deelnemers voor de class action.

De voorbereidingen hebben veel langer geduurd dan wij verwacht hadden. De materie bleek nog veel complexer dan wij hadden gedacht. Steeds kwamen er weer nieuwe aspecten naar voren die aanvullingen en verbeteringen vereisten. Wanneer u de concept dagvaarding leest, die nu gepubliceerd is op onze website, zult u daar begrip voor hebben.

Tegelijk met deze nieuwsbrief wordt er een oproep tot deelneming aan de class action verzonden aan alle leden van Vastgoed Belang die zijn geabonneerd op de elektronische nieuwsdienst van die vereniging. Als u lid bent van Vastgoed Belang krijgt u onze berichtgeving dus van twee kanten in uw e-mailbox. Maar dat kan geen kwaad want het nieuws is interessant en belangrijk genoeg. Na meer dan 65 jaar gaan huiseigenaars eindelijk een gezamenlijke juridische actie lanceren tegen de “stille onteigening” van hun eigendom door het naoorlogse huurbeleid. Een huurbeleid dat niet alleen ten nadele is geweest van de huiseigenaars maar van het hele volk, doordat het er al die jaren toe heeft geleid dat de woningmarkt op slot is blijven zitten.

Wat hopen we te bereiken?

Een rechterlijk vonnis in hoogste instantie waarbij het bestaande stelsel van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsmaatregelen geheel of gedeeltelijk onverbindend wordt verklaard wegens strijd met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Met als gevolg:

- gehele of gedeeltelijke afschaffing van dat stelsel en dus een vrije(re) woningmarkt.
- schadevergoeding wegens gederfde huur over de afgelopen 5 jaar en wegens te derven huur over de komende periode zolang het stelsel nog bestaat.

Nieuwe publicaties op onze website

Op onze website www.fairhuurvoorverhuurders.nl staan nu gepubliceerd:

1. Een aanmeldingsformulier, waarmee huiseigenaars zich kunnen aanmelden.
2. De algemene voorwaarden voor deelneming, die degenen die zich aanmelden eerst goed moeten lezen en aanvaarden, en die een onverbreekelijk geheel vormen met de aanmelding.
3. Het concept voor de dagvaarding, die wij zullen doen uitgaan aan de Staat der Nederlanden wanneer zich genoeg deelnemers hebben aangemeld.
4. Het concept voor een brief waarin onze advocaat aanbiedt om overleg te plegen over de mogelijkheid van een minnelijke schikking. Dat overleg is wettelijk voorgeschreven.
5. Het concept voor een brief waarin de verjaring wordt gestuit van vorderingen tot schadevergoeding, die de deelnemers tegen de Staat der Nederlanden zullen kunnen instellen indien onze class action succes heeft.

Wat moet u doen om deelnemer te worden?

Huiseigenaars die willen deelnemen, kunnen achtereenvolgens het volgende doen:

1. Van onze website het aanmeldingsformulier en de algemene voorwaarden voor deelneming downloaden.
2. Die algemene voorwaarden goed lezen en aanvaarden.
3. Het aanmeldingsformulier volledig invullen en ondertekenen, de gevraagde bijlage (kopie identiteitsbewijs) bijsluiten en het geheel per post verzenden naar het adres dat op het formulier staat.
4. € 60 betalen op het bankrekeningnummer dat op het aanmeldingsformulier staat.

Welk belang hebben de huiseigenaars om mee te doen?

- Allereerst een collectief belang waar alle huiseigenaars gezamenlijk van profiteren: Eendracht maakt macht. Hoe meer deelnemers, hoe meer representativiteit voor onze actie, hoe meer maatschappelijke en financiële draagkracht, hoe meer kans van slagen.
- Daarnaast hebben de individuele huiseigenaars ook een direct eigenbelang: Als ze meedoen, profiteren ze van de inzet en expertise van onze advocaten in de procesvoering en onderhandelingen. Zo stuiten wij bijvoorbeeld namens al onze deelnemers de verjaring, zodat ze vanaf dat moment schadevergoeding kunnen claimen over de 5 voorafgaande jaren. Ze hoeven niet naar een eigen advocaat. Wij doen het werk voor hen op de meest professionele manier zonder dat ze daar zelf werk en kosten aan hebben.

Is meedoen alleen van belang voor huiseigenaars die verlies lijden?

Nee! Dat is een misverstand dat is verspreid door mensen die zelf verkeerd geïnformeerd zijn of die er belang bij hebben om verkeerde informatie te verspreiden. Wij gaan optreden voor vijf categorieën eigenaars die door het stelsel gedupeerd worden:

1. Deelnemers met structureel verliesgevende exploitatie.
2. Deelnemers met exploitatie die niet structureel verliesgevend is maar geen redelijke winst (decent profit) genereert.
3. Deelnemers met huuropbrengst die minder is dan de maximaal toelaatbare huuropbrengst volgens de puntentelling (zogenaamde achtergebleven huur).
4. Deelnemers, die geliberaliseerde woningen verhuren maar die toch nog onder het stelsel vallen omdat hun huurovereenkomsten zijn gesloten vóór 1 juli 1994.
5. Deelnemers, die woningen verhuren die geliberaliseerd zouden zijn indien het wetsontwerp Dekker, zoals dat in 2006 door de Tweede Kamer is aangenomen, tot wet zou zijn geworden.

Al deze categorieën kunnen voordeel hebben bij onze actie doordat bij het slagen van de class action hun verhuurde woningen verlost worden uit het heersende gereguleerde stelsel en zij bovendien ook nog recht kunnen krijgen op schadevergoeding.

Voor iedere huiseigenaar die tot een of meer van deze vijf categorieën behoort, is het in zijn eigen belang om mee te doen. Het te behalen voordeel kan een veelvoud zijn van de bijdrage die wij van hem vragen.

Hoeveel is de bijdrage?

Die staat omschreven in artikel 11 van de Algemene voorwaarden van deelneming. In het kort is de regeling als volgt: Bij aanmelding betaalt iedere deelnemer € 60 (inclusief 9,58 BTW). De tarieven gelden per deelnemer. Een deelnemer die privé 5 huizen heeft en via zijn BV 3 huizen, kwalificeert als 2 deelnemers en moet dus twee formulieren invullen: één voor zichzelf en één voor zijn BV. Als de class action slaagt, is er een extra bedrag verschuldigd van € 100 (inclusief € 15,97 BTW) per woning. Daarenboven is, indien aan huiseigenaren een schadevergoeding door de Staat wordt betaald, een afdracht verschuldigd van 12% van de daadwerkelijk ontvangen schadevergoeding. De Stichting Ondersteuning Taalonderwijs Ontwikkelingslanden (ANBI status is verleend) ontvangt daarvan 10% voor een goed doel en 2% wordt als premie aan de advocaten betaald.

Welke personen zijn betrokken bij de Stichting Fair huur voor Verhuurders?

De stichting Fair Huur kent een driekoppig bestuur bestaande uit de heren S.E. van Houwelingen ing, Dr. N. Nobel en Mr. P.T.M. van den Oord. De stichting kent ook een raad van toezicht, die uit drie leden zal bestaan.. De volgende personen hebben aangegeven bereid te zijn zitting te nemen in de raad: notaris Mr. P.J.F.M Le Cat en Mr. D. van Mourik. Er wordt nog gesproken met enkele kandidaten. De stichting laat de procedures voeren door twee gespecialiseerde advocatenkantoren: Banning te 's Hertogenbosch en Unger Hielkema te Amsterdam. Zie voor meer onze website www.fairhuurvoorverhuurders.nl

De klacht bij het Europese Hof.

Over de klacht bij het Europese Hof en de proefprocessen hebben wij na onze vorige nieuwsbrief niet veel nieuws te vermelden. De klacht bij het Europese Hof is op 18 april 2011 ingediend. Na de ontvangstbevestiging en een korte formele briefwisseling is het stil geworden. Dat is geen verrassing. Het Europese Hof is overladen met werk en het zal nog wel enige maanden duren voordat we er meer van horen.

Wel interessant is, dat er bij het Europese Hof een zaak aanhangig is van Noorse grondeigenaars tegen de Staat Noorwegen. In Noorwegen is in 2004 een wet aangenomen waardoor grondeigenaren, die aan anderen het recht hebben gegeven om huizen op hun grond neer te zetten en te bewonen (een soort erfpacht of opstalrecht) de huren niet meer mogen verhogen. Die zijn voor onbepaalde tijd bevroren en de huurders hebben daarbij ook nog verregaande huurbescherming gekregen. Het gaat daarbij om 300.000 percelen grond. Op 21 juni hield het Europese Hof een zitting, waarbij vertegenwoordigers van de Staat Noorwegen en van de grondeigenaars hun standpunten konden toelichten en waarbij de rechters uiteraard ook kritische vragen konden stellen. Onze advocaat, Mr Hielkema, heeft voor ons die zitting in Straatsburg bijgewoond om alvast "warm te lopen".

Mr Hielkema vond de zitting leerzaam. Vooral de vragen van de rechters waren interessant, omdat ze een inkijkje gaven in wat zij belangrijk vinden. De advocaten van de eigenaren hadden zwaar ingezet op de ongerechtvaardigdheid van de maatregel. De rechters stelden kritische vragen. Zo vroegen ze bijvoorbeeld aan de vertegenwoordiger van de Noorse Staat of tijdens het wetgevingsproces voldoende was stilgestaan bij de bescherming van het individuele belang van de eigenaren, of was afgewogen of er compensatie aan hen moest worden gegeven, en of er alternatieven waren bestudeerd om hetzelfde doel te bereiken zonder de eigenaren (zoveel) te belasten. Ook vroegen ze of er voldoende onderzoek was gedaan naar de vraag of de maatschappelijke situatie dwong tot dergelijke wettelijke maatregelen en waren ze kritisch over de noodzaak van de bescherming van bewoners van recreatiewonin-

gen, die soms ook nog zeer welgesteld blijken te zijn. Dit waren allemaal vragen die waarschijnlijk ook in onze Nederlandse kwestie een belangrijke rol zullen gaan spelen.

Wij verwachten de uitspraak in de komende maanden en houden u uiteraard op de hoogte.

De proefprocessen.

Het werk aan de proefprocessen gaat gestaag door, maar er is weinig nieuws te melden.

Er loopt nu één proces bij het Gerechtshof Amsterdam. Mr Hielkema houdt daar in januari een pleidooi en daarna zal het Gerechtshof uitspraak doen. Hoe lang dat zal duren is moeilijk te voorspellen, maar wij rekenen er op dat dat toch zeker nog wel in het volgend jaar zal gebeuren. Wij rekenen er niet op dat die uitspraak ons zonder meer gelijk zal geven en dan gaan we dus naar de Hoge Raad. Dat is dan de laatste rechterlijke instantie in Nederland. Daarna komt het Europese Hof.

Er lopen ook nog twee zaken bij kantonrechters in Amsterdam. In beide zaken wachten we op de vonnissen. In één van die twee zaken zou de kantonrechter al in juni vonnis wijzen maar hij heeft dit al een aantal malen uitgesteld. Dat is niet verwonderlijk want het is een uitermate complexe en belangrijke materie en men kan het hem niet kwalijk nemen dat hij daar rustig zijn oordeel over wil vellen.

Kort geleden heeft Mr. Hielkema ook nog drie nieuwe zaken aangebracht bij Amsterdamse kantonrechters. Wij weten niet of andere advocaten in den lande ook huurzaken hebben lopen waarin een beroep wordt gedaan op het eigendomsrecht van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

Bekijk gauw onze website.

Onze website www.fairhuurvoorverhuurders.nl is inmiddels helemaal op de class action ingericht. Zoals wij hierboven reeds schreven, vindt u daar behalve het aanmeldingsformulier en de algemene voorwaarden voor deelneming ook het concept van de dagvaarding, die zal worden uitgebracht aan de Staat der Nederlanden zodra zich voldoende deelnemers hebben aangemeld. Ook vindt u er concepten van brieven aan de Staat der Nederlanden inzake het verplichte voorafgaand overleg en de stuiting van de verjaring van vorderingen tot schadevergoeding. De website bevat bovendien een schat aan informatie, niet alleen over de class action en de organisatie daarvan, maar ook achtergronddocumentatie, zoals wetgeving, deskundigenrapporten en vooral ook informatie over de zogenaamde Poolse arresten van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens, waar de class action op gebaseerd is.

Gaat u dus gauw kijken.

In de volgende nieuwsbrief zullen we u op de hoogte stellen van het verloop van de deelnemerswerving. Wij rekenen op een grote deelname van huiseigenaars, waaronder uiteraard ook U.