



## Nieuwsbrief 5

20 februari 2012,

Geachte nieuwsbrief-abonnee,

In deze nieuwsbrief informeren wij u over onze activiteiten in de periode medio januari – medio februari.

Deze periode stond in het teken van de voortgaande werving van deelnemers voor de class action; nu vooral door het creëren van publiciteit in de media en door het individueel benaderen van enige grotere beleggers en beheerders. Hieronder volgt een kort overzicht van onze activiteiten.

### **De Telegraaf.**

Op 1 februari verscheen een artikel in De Woonkrant van De Telegraaf, getiteld “Verhuurders soms dupe wet, veel huurwoningen leveren minder op dan dat ze kosten”. Het artikel was geschreven door een free lance medewerkster van De Telegraaf na een interview met onze advocaat, Mr. Hielkema. In het artikel werd ingegaan op de reeds ingediende klacht bij het Europese Hof te Straatsburg en op onze class action. Ook werd gewezen op de fiscale rendementsheffing in box 3 van de inkomstenbelasting, waardoor het rendement van particuliere huiseigenaars nog extra onder druk is komen te staan. Het artikel is [hier](#) gepubliceerd op onze website.

### **Het Financieele Dagblad.**

Op 9 februari verscheen een ingezonden stuk in de opiniepagina van Het Financiële Dagblad, getiteld “Huurwet is in strijd met EU-regels; Claim tegen Nederland, huiseigenaren wordt een te lage huurprijs opgelegd.” Het artikel was geschreven door Mw. Inge – Lise Toxopeus. Zij is partner van een bureau dat zich specialiseert in het berekenen en cijfermatig ondersteunen van schadeclaims. Haar bureau heeft geconstateerd dat de schadeclaim van de deelnemers aan onze class action uiteindelijk zou kunnen oplopen tot een “miljardenclaim” en zij heeft daar aan het slot van haar artikel op gewezen. Het artikel is [hier](#) gepubliceerd op onze website.

### **BNR Radio.**

Op 14 februari was er op BNR radio een uitzending met een discussie tussen de genoemde Mw. Toxopeus, onze advocaat Mr. Hielkema en een andere huurrechtadvocaat, Mr Rueb. In deze discussie kwam het heersende huurstelsel en de rendementspositie van de verhuurders aan de orde naar aanleiding van onze klacht bij het Europese Hof en de class action. Met name werd er door Mw. Toxopeus en Mr. Hielkema op gewezen dat het rendement niet overeenkomt met de criteria die het Europese Hof daarvoor heeft aangelegd in de Poolse arresten. De uitzending is herhaald op zaterdag 18 en zondag 19 februari en valt [hier](#) te beluisteren.

## **Brief aan de Tweede Kamer.**

Op 17 februari heeft het bestuur van de stichting een brief gestuurd aan de Tweede Kamercommissie voor Binnenlandse zaken over het op 27 december ingediende wetsontwerp betreffende de extra 5% huurverhoging per 1 juli 2012, die alleen gaat gelden voor de zogenaamde scheefwoners, d.w.z. huurders met huishoudinkomens boven € 43.000.

Wij hebben onze instemming betuigd met het feit dat er een extra huurverhoging zal worden toegekend, waardoor het rendement van de categorie huiseigenaren, wier huurders een huishoudinkomen hebben boven € 43.000, meer in de richting gaat van een redelijk rendement. Ook hebben wij onze instemming betuigd met het feit dat er nu eindelijk iets wordt gedaan om het sociale euvel van het scheefwonen aan te pakken. Wij hebben echter geconstateerd dat het voorgestelde middel ondeugdelijk is en ook onrechtvaardig (= discriminerend) is ten opzichte van de verhuurders, wier huurders een huishoudinkomen hebben van € 43.000 en minder.

Wij hebben gesteld dat vrijmaking van de woningmarkt de enig juiste methode is voor het aanpakken van het scheefwonen. Ook hebben wij er op gewezen dat de grens van € 43.000 veel hoger ligt dan de grens van € 33.614, die wordt gehanteerd door de Europese Commissie. Wij hebben er dan ook op aangedrongen de grens van € 43.000 te laten vervallen en de 5% extra huurverhoging toe te kennen aan alle verhuurders van woningen die onder het gereguleerde stelsel vallen.

Onze brief en ook het wetsontwerp met de memorie van toelichting zijn gepubliceerd op onze website.

## **De conceptdagvaarding en de stuiting van de verjaring van schadeclaims.**

In onze brief aan de Tweede Kamercommissie hebben wij aangegeven dat de conceptdagvaarding op enige punten zal worden aangevuld wanneer het wetsontwerp ongewijzigd wordt aangenomen.

Op 30 januari verzond onze advocaat, Mr. Martens, de tweede stuitingsbrief voor de verjaring van schadevergoedingsvorderingen van deelnemers die zich vóór 26 januari hadden aangemeld. Hun vorderingen zijn gestuit per 1 februari 2007.

De derde stuitingsbrief zal worden verzonden op 28 februari voor de deelnemers die zich hebben aangemeld tussen 26 januari en uiterlijk 24 februari. Hun vorderingen worden gestuit per 1 maart 2007. Wie zich nog niet heeft aangemeld als deelnemer roepen wij dus op om er voor te zorgen dat het ingevulde inschrijvingsformulier tijdig bij ons binnenkomt.

## **Woningen met onzelfstandige woonruimten.**

In de afgelopen weken hebben enige eigenaren contact met ons opgenomen, die wilden deelnemen met woningen die waren verhuurd als onzelfstandige woonruimten. In eerste instantie was de reactie van het stichtingsbestuur enigszins gereserveerd, omdat het rendement van dergelijke onzelfstandige woonruimten meestal hoger is dan dat van zelfstandige woonruimten, zodat het argument van onvoldoende rendement voor deze categorie onvoldoende sprekend zou overkomen op de rechter. Bij nader inzien is echter besloten de deelneming voor dergelijke woningen, die bestaan uit meerdere onzelfstandige woonruimten, open te stellen maar er wel bij de verhuurders op aan te dringen alleen deel te nemen met woningen waarvan het rendement inderdaad aantoonbaar beneden 6% van de WOZ waarde ligt.

In verband met dit besluit om de deelneming aan de class action open te stellen voor verhuurders van onzelfstandige woningen, hebben wij een aparte definitie geformuleerd voor het begrip “woning” wanneer er sprake is van verhuur van onzelfstandige woonruimten.

Die definitie is als volgt:

*Bij verhuur van onzelfstandige woonruimten wordt onder het begrip “woning” verstaan een eenheid die wordt gevormd door twee of meer onzelfstandige woonruimten. Onder een “eenheid” wordt verstaan het samenstel van onzelfstandige woonruimten dat gezamenlijk beschikt over een keuken en een of meer WC’s en een of meer badruimten en/of natte cellen.*

In het kader van de class action zal worden gesteld dat ook verhuurders van woningen, die als onzelfstandige woonruimten verhuurd worden, een rendement moeten kunnen verkrijgen dat tenminste gelijk is aan 6% van de WOZ waarde. Die WOZ waarde zal in dit verband moeten worden opgesplitst over de eenheden die zich bevinden in het pand of het appartement waarvoor de WOZ aanslag wordt opgelegd. De ontvangen bruto huren moeten worden herleid tot kale huur, d.w.z. worden verminderd met alle elementen, die ook bij de puntentelling geëlimineerd worden. De claim tot schadevergoeding, die bij het slagen van de class action zal worden ingediend, betreft dan het verschil tussen 6% van de WOZ waarde van de eenheid enerzijds en de som van de kale huren van de onzelfstandige woningen van die eenheid anderzijds.

#### **Aanmelding van deelnemers.**

Om onze class action voldoende ‘representatief’ te laten zijn voor de eigenaars van woningen in de gereguleerde sector moeten wij meer deelnemers hebben. Meld u daarom met spoed aan als deelnemer indien u dat nog niet gedaan hebt. Indien uw aanmelding bij ons binnenkomt vóór 24 februari, dan wordt de verjaring van uw schadevergoedingsclaim gestuit per 1 maart 2007.

Indien u (andere) verhuurders kent die ook belang bij onze Class Action kunnen hebben, willen wij u vriendelijk vragen hen te attenderen op dit initiatief en hen aan te sporen mee te doen met onze Class Action. Ook kunt u ons helpen door onze class action aan anderen mede te delen via LinkedIn, Facebook of Twitter.

Het inschrijfformulier en de algemene voorwaarden voor deelneming kunt u downloaden van onze website [www.fairhuurvoorverhuurders.nl](http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl) onder de rubriek ‘DEELNEMEN’.

Met vriendelijke groet,  
Namens het bestuur,

Dr. N. Nobel