

DAGVAARDING

Heden, de
op verzoek van:

oktober tweeduizenddrieëntwintig,

1. de stichting **STICHTING FAIR HUUR VOOR VERHUURDERS**, gevestigd te(...);
'Fair Huur', hierna ook aan te duiden als "eiseres";
2. (...), woonachtig te (...);
3. a. (...) gevestigd te(...);
b. (...) gevestigd te(...);
hierna gezamenlijk aan te duiden als "eiseres sub 3";
4. (...), woonachtig te(...);

Gezamenlijk tezamen met Fair Huur hierna ook aan te duiden als 'eisers', en individueel ook aan te duiden als 'eiser(es) sub 2, 3, respectievelijk 4',

die voor deze zaak woonplaats kiezen te (8041 BL) Zwolle aan de Grote Voort 291C (postbus 600, 8000 AP Zwolle), op het kantoor van de naamloze vennootschap Nysingh advocaten-notarissen N.V., van welk kantoor mrs. A.B. Lever, R. Klein en T.T.P. Van Tilburg deze zaak behandelen, waarbij mr. A.B. Lever tot advocaat wordt gesteld,

Heb ik:

GEDAGVAARD:

DE STAAT DER NEDERLANDEN (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), zetelende te 's-Gravenhage en aldaar mijn exploit doende ten parket van de edelhoogachtbare heer procureur-generaal bij de Hoge Raad der Nederlanden te (2511 EK) 's-Gravenhage aan de Korte Voorhout 8, en afschrift deze en na te melden producties latende aan:

'de Staat', hierna ook aan te duiden als "gedaagde";

OM:

op woensdag (...) tweeduizenddrieëntwintig om 10:00 uur, niet in persoon maar vertegenwoordigd door een advocaat te verschijnen ter terechtzitting van de rechtbank Den Haag, locatie Den Haag,

alsdan aldaar gehouden wordende in het Paleis van Justitie aan de Prins Clauslaan 60 te (2595 AJ) Den Haag.

ONDER DE AANZEGGING:

- a. dat indien gedaagde verzuimt advocaat te stellen of het hierna te noemen griffierecht niet tijdig betaalt, en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de rechter verstek tegen die gedaagde zal verlenen en de hierna omschreven vordering zal toewijzen, tenzij deze hem onrechtmatig of ongegrond voorkomt;
- b. dat bij verschijning in het geding van gedaagde een griffierecht zal worden geheven, te voldoen binnen vier weken te rekenen vanaf het tijdstip van verschijning;
- c. dat de hoogte van het griffierecht is vermeld in de meest recente bijlage behorend bij de Wet griffierechten burgerlijke zaken, die onder meer is te vinden op de website www.kbvg.nl/griffierechtentabel;
- d. dat van gedaagde, indien hij onvermogen is, een bij of krachtens de wet vastgesteld griffierecht voor onvermogenen wordt geheven, indien hij op het tijdstip waarop het griffierecht wordt geheven heeft overgelegd:
 - 1^e) een afschrift van het besluit tot toevoeging, bedoeld in artikel 29 van de Wet op de rechtsbijstand, of indien dit niet mogelijk is ten gevolge van omstandigheden die redelijkerwijs niet aan hem zijn toe te rekenen, een afschrift van de aanvraag, bedoeld in artikel 24, tweede lid, van de Wet op de rechtsbijstand, dan wel
 - 2^e) een verklaring van het bestuur van de raad voor rechtsbijstand als bedoeld in artikel 7, derde lid, onderdeel e, van de Wet op de rechtsbijstand, waaruit blijkt dat zijn inkomen niet meer bedraagt dan de bedragen, bedoeld in de algemene maatregel van bestuur krachtens artikel 35, tweede lid, van de Wet op de rechtsbijstand;
- e. eiseres op straffe van niet-ontvankelijkheid verplicht is deze dagvaarding aan te tekenen in het centraal register voor collectieve acties als bedoeld in artikel 3:305a lid 7 BW;
- f. deze aantekening tot gevolg heeft dat - tenzij de rechtbank eiseres aanstonds niet ontvankelijk verklaart - de rechtbank de zaak aanhoudt totdat een termijn van drie maanden na de aantekening in het centraal register is verstreken;
- g. na het verstrijken van deze termijn de behandeling van de zaak wordt voortgezet in de stand waarin zij zich bevindt, tenzij ingevolge artikel 1018d lid 2 Rv deze termijn is verlengd of een andere collectieve vordering voor dezelfde gebeurtenis is ingesteld;
- h. de in artikel 128 lid 2 Rv bedoelde roldatum voor het nemen van de conclusie van antwoord door de rechtbank zal worden bepaald op een termijn van zes weken nadat de in artikel 1018c lid 3 Rv bedoelde termijn is verstreken.

TENEINDE:

tegen zich als gedaagde te horen eisen en concluderen als volgt:

INLEIDING:

1. Eiseres is een stichting met als doel particuliere eigenaren van verhuurde registergoederen in staat te stellen vrijelijk de met het eigendom samenhangende rechten te kunnen uitoefenen in de ruimste zin van het woord (**productie 1**, Statuten artikel 2). Zij spant zich in dat doel te bereiken door onder meer het doen van onderzoek, het analyseren van de woningmarkt, het verstrekken van informatie aan de volksvertegenwoordiging, het in gesprek treden met volksvertegenwoordigers, het publiceren van (onderzoeks)resultaten en het voeren van rechtszaken ten behoeve van de bescherming van de belangen van particuliere eigenaren van registergoederen bij het behoud van het gebruik van eigendomsrechten.
2. Sinds 1 oktober 2015 (Besluit van 8 juli 2015, Nota van toelichting, **productie 2**) wordt de WOZ-waarde betrokken bij de bepaling van de maximaal redelijke huurprijs in het systeem van het Woningwaarderingssysteem ('WWS') door middel van een puntentoekening voor de WOZ-waarde als zodanig en voor de WOZ-waarde per oppervlakte.
3. Op 1 mei 2022 is de zogenaamde WOZ-cap ingevoerd (Besluit van 16 maart 2022 tot wijziging Bijlage I onder A bij het Besluit huurprijzen woonruimte en Nota van toelichting, **productie 3**). Hiermee is het aandeel van de punten die op grond van het WWS voor de WOZ-waarde mogen worden meegeteld niet meer dan 33% van het totale puntenaantal. Door deze maximering wordt de invloed van de WOZ-waarde op de hoogte van de huurprijs beperkt. Het beoogde doel van deze maatregel is betaalbare huurwoningen voor middeninkomens en het gevolg ervan is tweeledig: dat 'landelijk' circa 14.800 woningen (13.900 van particuliere verhuurders) terugvallen van de vrije sector naar de sociale sector (Categorie A) en dat voor circa 23.100 woningen (16.300 van particulieren) in de sociale sector het liberalisatiepotentieel komt te vervallen (Categorie B) (**productie 3**, Nota van toelichting, p. 11). Het doel op zich is vrij curieus, want niet haalbaar, aangezien middeninkomens niet tot zeer beperkt in sociale huurwoningen mogen wonen.
4. De maatregel is mitsdien rigoureuus en heeft voor (de particuliere eigenaren van) de getroffen woningen tot gevolg dat ten eerste grote huurschade optreedt. Fair Huur vertegenwoordigt in deze procedure deze groep eigenaren / verhuurders (de "Achterban" op te delen in Categorie A en Categorie B). Zij heeft ten behoeve van de onderhavige procedure het Bureau voor Economische Argumentatie ('BEA') onder meer een onderzoek laten plegen naar de door de WOZ-cap aan hen veroorzaakte financiële schade (**productie 4**, Rapport BEA, De WOZ-cap gewikt en gewogen). Voor de twee door de Staat onderscheiden gevallen (BEA, p. 5) bedraagt die schade blijkens de resultaten van het BEA-onderzoek een huurdaling van 55% respectievelijk 27% - 55% (BEA, 4.4 en 4.5).
5. Daarnaast is door de WOZ-cap (1 jaar na invoering) duidelijk dat de markt- / verkoopwaarde van de getroffen huurwoningen sterk is gedaald. Voor de woningen die

door terugval naar de sociale sector (Categorie A) niet meer kunnen worden gesplitst, geldt dat deze onverkoopbaar zijn en is die waardedaling meer dan 50% (BEA, p.6). Bij dit laatste zij bedacht dat bijvoorbeeld in Amsterdam in panden waar één woning terugvalt naar de sociale sector, het splitsingsverbod het gehele pand treft; ook als de andere woningen in het pand in de vrije huursector worden verhuurd. Dit is relevant, aangezien de gevolgen van de WOZ-cap nagenoeg uitsluitend voor woningen in Amsterdam spelen. In deze gevallen is de verkoopprijsdaling van het gehele pand meer dan 50% en treft de WOZ-cap dus ook de eigenaren-verhuurders van woningen die niet in Categorie A of B vallen.

6. De WOZ-cap maakt dan ook een zware inbreuk op de eigendomsrechten van de eigenaren van de getroffen woningen. Zo zwaar dat een rendabele exploitatie van de getroffen huurwoningen (in de regel of in de meerderheid van de gevallen) bij normale onderhoudskosten niet meer tot de mogelijkheden behoort (BEA, p. 3).
7. Eiseres is van oordeel dat de (toepassing van de) WOZ-cap strijdig is met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens ('1EP') en vordert in deze procedure onder meer de buitenwerkingstelling van de maatregel.
8. De (toepassing van de) maatregel is verder evenzo onrechtmatig, omdat zij strijdig is met fundamentele rechtsbeginselen en geschreven en ongeschreven regels van publiekrecht waar de Staat zich aan dient te houden. De toets daaraan staat de rechter vrij.
9. Tenslotte schendt de WOZ-cap zonder rechtvaardiging het discriminatieverbod.
10. Fair Huur heeft in het kader van de totstandkoming van de WOZ-cap uitgebreid actief met de betrokkenen aan de zijde van de Staat overleg gevoerd, informatie uitgewisseld en (gesteund door deskundigen) advisering gegeven. Bij brief van 12 juni 2023 heeft Fair Huur de Staat gesommeerd te bevestigen dat de Staat de WOZ-cap, meer in het bijzonder onderdeel 9.3 in Bijlage I onder A bij het Besluit huurprijzen woonruimte buiten werking zal houden / - stellen en aansprakelijkheid voor de reeds veroorzaakte schade erkent (**productie 5**, sommatiebrief van 12 juni 2023 van Fair Huur).
11. De Staat heeft bij e-mail van 26 juni 2023 de sommatie naast zich neer gelegd: a. onder verwijzing naar 'de voorbereiding van de maatregel', waarbij acht geslagen zou zijn op wat door 'Fair Huur eerder in dat kader naar voren is gebracht' en b. met de mededeling dat het in de brief gestelde 'echter geen aanleiding' vormt aan de sommatie te voldoen (**productie 6**, email-reactie van 26 juni 2023 van de Staat). Eiseres is mitsdien gerechtigd en genoodzaakt haar vorderingen middels de onderhavige procedure in te stellen.
12. Fair Huur treedt in deze procedure op ex artikel 3:305a BW. Dat artikel is gewijzigd met de invoering van de Wet afwikkeling massaschade in collectieve acties ("WAMCA"). Ook krachtens het vernieuwde artikel 3:305a BW is Fair Huur bevoegd de onderhavige vorderingen in te stellen.

ONTVANKELIJKHEIDSVEREISTEN EX ARTIKEL 3:305A BW:



13. Artikel 3:305a BW lid 1 BW bepaalt dat een stichting of vereniging met volledige rechtsbevoegdheid een rechtsvordering kan instellen die strekt tot bescherming van gelijksoortige belangen van andere personen, voor zover zij deze belangen ingevolge haar statuten behartigt en deze belangen voldoende zijn gewaarborgd.
14. Eiseres is een stichting met als doel particuliere eigenaren van verhuurde registergoederen in staat te stellen vrijelijk de met het eigendom samenhangende rechten te kunnen uitoefenen in de ruimste zin van het woord (productie 1, Statuten artikel 2). Zij spant zich in dat doel te bereiken door onder meer het doen van onderzoek, het analyseren van de woningmarkt, het verstrekken van informatie aan de volksvertegenwoordiging, het in gesprek treden met volksvertegenwoordigers, het publiceren van onderzoeksresultaten en het voeren van (eerdere) rechtszaken (zoals de onderhavige) ten behoeve van de bescherming van de belangen van particuliere eigenaren van registergoederen bij het behoud van eigendomsrechten. De in deze procedure ingestelde rechtsvorderingen lenen zich bij uitstek voor bundeling in een collectieve procedure en zijn gelijksoortig in de zin van artikel 3:305a lid 1 BW. De bundeling van belangen bevordert een effectieve en efficiënte rechtsbescherming en verschaft de leden van de Achterban een effectieve toegang tot het recht.
15. Artikel 3:305a BW lid 2 aanhef BW bepaalt, dat de belangen van de personen tot bescherming van wier belangen de rechtsvordering strekt, voldoende zijn gewaarborgd, wanneer de rechtspersoon voldoende representatief is, gelet op de achterban en de omvang van de vertegenwoordigde vorderingen.
16. De stichting komt sedert haar oprichting in 2010 op voor de belangen van (alle) eigenaren van verhuurde registergoederen en houdt daarover een website bij die haar achterban informeert over de relevante ontwikkelingen rondom de stichting. Met betrekking tot de WOZ-cap heeft de stichting - ook in de media - de achterban uitvoerig op de hoogte gehouden van haar actieve bemoeienissen in het kader van de voorbereiding van deze regelgeving. Met betrekking tot de Achterban en de omvang van de vertegenwoordigde vorderingen, geldt dat voor onderhavige vorderingen zich honderden verhuurders-eigenaren hebben aangemeld die duizenden panden in eigendom hebben. De stichting is daarmee voldoende representatief en als zodanig ook door de Staat geaccepteerd (zie ook de reactie van de Staat op de sommatiebrief).
17. Op grond van artikel 3:305a lid 2 onder a BW dient eiseres te beschikken over een toezichthoudend orgaan.
18. Zoals uit artikel 12 van de statuten van eiseres, overgelegd als productie 1, blijkt, beschikt zij over een raad van toezicht.
19. Op grond van artikel 3:305a lid 2 onder b BW dient eiseres te beschikken over passende en doeltreffende mechanismen voor de deelname aan of vertegenwoordiging bij de besluitvorming van de personen tot bescherming van wier belangen de rechtsvordering strekt. De stichting onderhoudt actief contact met de leden van de Achterban middels relevante Whatsapp-groepen, emailverkeer via de website, bezoek van netwerkborrels, Provada en individuele gesprekken met name grotere verhuurders. De leden van de



Achterban kunnen daarnaast met hun vragen en inbreng bij de stichting en haar advocaten terecht.

20. Op grond van artikel 3:305a lid 2 onder c BW dient eiseres te beschikken over voldoende middelen om de kosten voor het instellen van de rechtsvordering te dragen, waarbij de zeggenschap over de rechtsvordering in voldoende mate bij de rechtspersoon ligt.
21. Eiseres is een financieel gezonde stichting, waarbij in dit geval belanghebbenden financieel bijdragen aan de kosten van het voeren van onderhavig geding. Eiseres beschikt derhalve over voldoende middelen om de procedure te kunnen voeren.
22. Op grond van artikel 3:305a lid 2 onder d BW dient eiseres te beschikken over een algemeen toegankelijke internetpagina, waarop de onder sub 1 tot en met sub 9 aangegeven informatie beschikbaar is.
23. Op de site van [www.fairhuurvoorverhuurders](http://www.fairhuurvoorverhuurders.nl) is deze bedoelde informatie beschikbaar:
 1. de statuten: zie voor de laatste statutenwijziging <https://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/files/wijzigingenbesluit.pdf> en de statuten <https://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/index.php/wie-zijn-wij/claimcode>;
 2. de bestuursstructuur (zie <https://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/index.php/wie-zijn-wij>);
 3. de laatstelijk vastgestelde jaarlijkse verantwoording van het toezichthoudend orgaan, zie <https://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/index.php/wie-zijn-wij/financiële-gegevens>;
 4. het laatstelijk vastgestelde bestuursverslag;
 5. de bezoldiging van de bestuurders en de leden van het toezichthoudend orgaan: zie <https://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/index.php/wie-zijn-wij>
 6. de doelstellingen en werkwijzen van de rechtspersoon: zie <https://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/index.php/wie-zijn-wij> en <https://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/index.php/doelstelling-en-actieprogramma>
 7. Een overzicht van de stand van zaken van de lopende procedures: zie <https://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/index.php/documentatie-a-informatie/onze-class-action-tegen-de-staat>
 8. een bijdrage van de personen tot bescherming van wier belangen de rechtsvordering strekt, is vrijwillig;
 9. een overzicht van de wijze waarop personen tot bescherming van wier belangen de rechtsvordering strekt zich kunnen aansluiten bij de rechtspersoon en de wijze waarop zij deze aansluiting kunnen beëindigen: <https://www.fairhuurvoorverhuurders.nl/index.php/donateurs>.
24. Op grond van artikel 3:305a lid 2 onder e BW moet eiseres beschikken over voldoende ervaring en deskundigheid ten aanzien van het instellen en voeren van de rechtsvordering.
25. Uit de website van eiseres, onder het kopje “Documentatie & Literatuur” en subkopje “Onze class action tegen de Staat der Nederlanden” blijkt, dat eiseres over de vereiste



- ervaring en deskundigheid beschikt (op financieel, juridisch, economisch en vastgoed gebied) tot het voeren van procedures als de onderhavige. Een 305a-organisatie beschikt ook over voldoende deskundigheid indien toegang bestaat tot externe expertise. De stichting heeft advocaten ingeschakeld die gespecialiseerd zijn op het gebied van collectieve acties en economen met expertise en ervaring op het gebied van volkshuisvesting en de belangen van particuliere verhuurders-eigenaren.
26. Op grond van artikel 3:305a lid 2 onder f BW mag financiering van de rechtsvordering niet afkomstig zijn van bepaalde financiers.
 27. Zoals al hiervoor blijkt, vindt financiering niet plaats door een van de in dit artikel genoemde 'verboden' financiers.
 28. Op grond van artikel 3:305a lid 3 onder a BW dienen de bestuurders van eiseres geen rechtstreeks of middellijk winstoogmerk te hebben, dat via eiseres wordt gerealiseerd.
 29. Zoals op de website van eiseres is opgenomen, streeft zij geen enkel commercieel doel na en is deze actie uitsluitend opgezet om op te komen voor de rechtvaardige belangen van verhuurders. In de statuten van de stichting staat: "De stichting en de eventueel rechtstreeks of middellijk aan de stichting verbonden (rechts)personen beogen niet het maken van winst." De bestuursleden ontvangen geen salaris of enige andere (financiële) vergoeding voor hun werkzaamheden.
 30. Op grond van artikel 3:305a lid 3 onder b BW dient de rechtsvordering een voldoende nauwe band met de Nederlandse rechtssfeer te hebben.
 31. Alleen al het gegeven, dat de vordering is gericht tegen de Staat der Nederlanden maakt dat aan voornoemd vereiste is voldaan.
 32. Bovendien heeft eiseres in de gegeven omstandigheden voldoende getracht het gevorderde door het voeren van overleg te bereiken, zoals reeds uiteengezet onder punten 10 en 11 en hiernavolgend nog aan de orde zal komen. Ook aan het vereiste van artikel 3:305a lid 3 onder c BW heeft eiseres aldus voldaan.
 33. Fair Huur is mitsdien gerechtigd en genoodzaakt haar vorderingen in rechte in te stellen. Daarbij zal de navolgende indeling worden aangehouden:
 1. Verweer Staat
 2. Invoering WOZ-waarde
 3. Invoering WOZ-cap
 - 3.1. Gesignaleerde probleem van algemeen belang en doel van de maatregel
 - 3.2. Onderbouwing probleem van algemeen belang
 4. Recente (nationale) rechtspraak overheidsinmenging in de Nederlandse (ver)huurmarkt
 5. Strijdigheid met 1 EP
 - 5.1. 1 EP toets algemeen
 - 5.2. Voorvragen



- 5.3. Fair Balance toets WOZ-cap
 - 5.3.a. WOZ-cap algemeen
 - 5.3.b. Toets WOZ-cap
 - I Schade
 - II Schadebeperkende maatregelen
 - III Oorzaken problematiek woningmarkt
 - IV Voorzienbaarheid
 - V Aard van de maatregel
 - VI Getroffen groep
 - VII Effectiviteit / Doelmatigheid
 - VIII Noodzaak
 - IX Minder rigoureuze alternatieven
 - X Gebreken in de voorbereiding
 - XI Stapeling beleid / Nalaten Staat
 - 5.3.c. Conclusie toetsing fair balance
- 6. Strijdigheid met fundamentele rechtsbeginselen
- 7. Discriminatie
- 8. Individuele schade
- 9. Bewijsaanbod
- 10. Conclusie / bevoegdheid rechtbank

1. VERWEER STAAT

- 34. Het verweer van de Staat is enerzijds een algemene verwijzing naar de stukken ter “voorbereiding van” de WOZ-cap; anderzijds de niet verder toegelichte mededeling dat het verder (althans zo leest Fair Huur dat) in de sommatiebrief gestelde de Staat geen aanleiding geeft aan de sommatie gehoor te geven.
- 35. Het door de Staat in de voorbereidende stukken gestelde zal hierna bij de bespreking van de vorderingen aan de orde komen. Daarbij zal blijken dat het door de Staat destijds naar voren gebrachte geen hout snijdt.

2. INVOERING WOZ-WAARDE (besluit 8 juli 2015, St. 2015, nr. 290)

- 36. Bij brief van 13 februari 2013 wordt voor de datum van Prinsjesdag 2013 een voorstel aangekondigd ter vereenvoudiging van het WWS (**productie 7**, p. 4). Daarbij zal een combinatie van het WWS en WOZ-waarde worden gebruikt. Dat voorstel wordt gedaan onder een aantal randvoorwaarden. Zo mag de invoering van de WOZ-waarde:

“niet (...) leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van verhuurders“ (...) “of andere schokeffecten”.

Dit duidt op een duidelijke beleidskeuze op zowel stelselniveau als individueel niveau.



37. In de aangekondigde brief van 13 september 2013 (**productie 8**, p. 1) met het voorstel wordt de randvoorwaarde ter zake de verdien capaciteit van de verhuurders als eerste gememoreerd.

Voorts vermeldt de brief:

“De huurmarkt is voor een groot deel gereguleerd, zo’n 90% van alle woningen heeft een huurprijs onder de liberalisatie grens. Gegeven deze mate van regulering is het van belang dat de regulering niet tegen de markt in werkt en investeringen in woningen ontmoedigt.”

Het gebruik van het WWS moet geen investeringen ontmoedigen en regulering moet niet tegen de markt in gaan.

38. En het Kabinet constateert dat het WWS op dit punt verbeterd kan worden:

“De marktwerking kan worden verbeterd door gebruik te maken van een factor, de WOZ-waarde, die een goede indicatie geeft van de voorkeuren van woonconsumenten voor de verschillende kwaliteitsaspecten van woningen in combinatie met de locatie van de woning. (...) Naast vereenvoudiging, een betere vertaling van marktvoorkeuren en draagvlak zijn de randvoorwaarden uit het Woonakkoord bepalend. In dit akkoord is vastgelegd dat de verdien capaciteit van verhuurders op macroniveau gehandhaafd moet blijven en dat er geen sprake mag zijn van schokeffecten”.

Wat betreft de inhoud van de WOZ-waarde vermeldt de brief het volgende:

“Van oudsher is de meeste kritiek geweest op het feit dat de ligging van de woning in een bepaalde wijk of buurt in het stelsel nauwelijks tot uitdrukking komt, terwijl dit bij kooptransacties een bepalende factor is voor de prijs. De huidige waardering voor woonomgeving (...) kent geen waardering voor de locatie zelf. De huidige waardering kan daardoor ver afdrijven van de marktwaarde. Daar komt bij dat (...) deze moeilijk uitvoerbaar en actueel te houden is door de huurcommissie. Het ligt daarom voor de hand, evenals om reden van vereenvoudiging, om dit onderdeel door de WOZ-waarde te vervangen.”

39. De WOZ-waarde beoogt derhalve ook de locatie (en daarmee de individuele waardering naar marktwaarde op grond van consumenten voorkeur) te incorporeren.

40. Ook het verschil tussen regio's (schaarste) zit daarmee in de WOZ-waarde verdisconteerd, aldus de Minister. De Minister merkt daarover nog op dat handhaving van de verdien capaciteit voor verhuurders natuurlijk niet gegarandeerd wordt als het achterblijven van de (maximale) huur het gevolg is van 'marktomstandigheden'. Bijvoorbeeld omdat er geen vraag is naar woningen van een bepaalde (maximum) huurprijs in sommige regio's. In de nieuwe systematiek kan de verhuurder zich in zodanige situatie niet beroepen op de handhaving van zijn verdien capaciteit. Dat is marktwerking. Maar systematisch gaat van het instrument van de WOZ-waarde in het

puntenstelsel van het WWS geen drukkend effect uit op de verdien capaciteit.

41. En na 'versleuteling' moet de WOZ-waarde gemiddeld ca. 25% van de maximale huurprijs gaan bepalen:

"Op het niveau van de individuele woning kan het effect overigens groter zijn (...) bij woningen met een lage WOZ-waarde zal het aandeel onder dit percentage liggen."

42. Dit is met een rekengemiddelde van 25% op stelselniveau natuurlijk per definitie het geval.

43. De Minister concludeert over de aansluiting bij de markt:

"opname van de WOZ-waarde in het WWS leidt er toe dat de maximale huurprijs van woningen periodiek kan wijzigen. Het Kabinet acht fluctuaties in de maximale huurprijzen gewenst, omdat deze de veranderingen in marktvoorkeuren weerspiegelen.

(...)

Als gevolg van de stijging of daling van de maximale huurprijzen zal een deel van de gereguleerde woningen boven de liberalisatie grens uitkomen, terwijl omgekeerd geliberaliseerde woningen onder de liberalisatie grens kunnen komen.

(...)".

44. Voor wat betreft een uit te voeren evaluatie verwijst de brief naar te verrichten onderzoek:

"op welke wijze de aanpassing van het woningwaarderingssstelsel heeft bijgedragen aan een structurele verbetering van de woningmarkt (onder meer de investeringsbeslissingen van verhuurders, de verbetering van de doorstroming en het terugbrengen van de wachtlijsten)".

45. De Nota van toelichting invoering WOZ-waarde (Besluit van 8 juli 2015, Stb. 2015, nr. 290, productie 2) opent met de constatering dat de Nederlandse woningmarkt al jaren niet naar behoren functioneert. Om tot verbetering te komen wordt de markt meer ruimte geboden, zodat een breder middensegment ontstaat (1.1).

De Toelichting constateert:

"Op de huurmarkt is er in het algemeen sprake van een gebrekkige relatie tussen prijs enerzijds en kwaliteit en marktwaarde van huurwoningen anderzijds een factor die bijdraagt aan de onvoldoende doorstroming en die tevens investeringen in nieuwbouw ontmoedigt'.

De Toelichting stelt dat dit gebrek aan samenhang "in de eerste plaats" zijn oorzaak vindt in het "op grote schaal toegepaste sociale huurbeleid". Maar ook het WWS "kan op het punt van de relatie tussen prijs, kwaliteit en marktwaarde worden verbeterd". Dit kan door gebruik van de WOZ-waarde "die een indicatie (geeft) van de voorkeuren van woonconsumenten voor de verschillende kwaliteitsaspecten van woningen, waaronder de



locatie”.

46. De Toelichting motiveert wijziging van de WWS middels invoering van de WOZ-waarde als volgt:

“Subjectieve voorkeuren voor bepaalde kwaliteitskenmerken, zoals uitstraling van de individuele woning en de locatie, die bij koopwoningen voor een substantieel deel de prijs bepalen, worden vooralsnog in het stelsel niet gewaardeerd. Het opnemen van schaarstepunten kwam hier gedeeltelijk aan tegemoet. Bij schaarstepunten gaat het echter om de waardering op regioniveau, terwijl een waardering op het niveau van (de locatie van) de individuele woning beter zou zijn. Het ligt dan voor de hand de WOZ-waarde een rol te geven, juist omdat deze informatie geeft over consumentenvoorkeuren op individueel woningniveau.” (1.2)

47. De WOZ-waarde is expliciet geen beperkende regulerende maatregel in combinatie met het WWS. Dat is ook de reden dat is gekozen voor een combinatie van WOZ en WWS en niet de vervanging van het WWS door een bepaald percentage van de WOZ-waarde.

48. Tenslotte gaat het nieuwe stelsel uit van de maatstaf, en een aanpassingsmechanisme, dat de WOZ-waarde “gemiddeld” voor 25% de maximale huurprijs bepaalt. Dat betekent dat per definitie er uitschieters naar boven en beneden zullen zijn rond dat gemiddelde. Binnen een gemeente zullen bijvoorbeeld vergelijkbare woningen in een buurt met een gemiddeld hoge WOZ-waarde een hogere maximale huurprijs kennen dan in een gebied met een gemiddeld lage WOZ-waarde:

“Dit komt overeen met verschillen in gespannenheid tussen woningmarkten en met de voorkeuren van woonconsumenten voor bepaalde gebieden en woningen, en is dus een beoogd effect”. (2.2)

3. INVOERING WOZ-CAP (besluit 16 maart 2022)

3.1 Gesignaleerde probleem van algemeen belang en doel van de maatregel

49. De Nota van Toelichting (productie 3) is duidelijk over het *doel* van de WOZ-cap. De WOZ-cap heeft als doel te voorkomen dat:

“1. lokale disbalansen in de waardering van een huurwoning 2. die geen verband houden met reële consumenten voorkeuren 3. vertaald worden naar hogere WOZ-waarden door hogere verkoopprijzen en vervolgens tot hogere huurprijzen 4. en daarmee een verschuiving naar het geliberaliseerde huursegment”.

Enkel als aan deze voorwaarden is voldaan (met als centraal aanknopingspunt voorwaarde 2) is er een probleem van algemeen belang en bestaat er aanleiding of noodzaak voor de WOZ-cap. Immers, de WOZ-waarde beoogt juist consumentenvoorkeuren te weerspiegelen in de waardering van koop-verkoop (en de

daaruit voortkomende gevolgen door verschillen in waardering en huurprijzen). Dat is het beoogd effect van het in 2015 ingevoerde stelsel. En niet waarderingen die los staan van consumentenvoorkeuren. Dat laatste zou strijdig zijn met het in 2015 ingevoerde nieuwe stelsel.

Alleen bij die strijdigheid heeft de WOZ-cap ook het (potentieel) nuttig effect voor het in de doelomschrijving omschreven *publieke probleem* dat de WOZ-cap beoogt te adresseren. Dat probleem wordt nader geduid als het risico dat los van consumentenvoorkeuren “de huizenprijzen lokaal harder kunnen stijgen dan in andere delen van Nederland”. Als dat zich voordoet, zou dat “in toenemende mate” de komende jaren kunnen zorgen voor een vermindering van het aantal woningen in het gereguleerde segment.

50. Zie ook de brief van 22 februari 2019 die spreekt van “extreme uitschieters” en dat de huur van die woningen los van consumentenvoorkeuren dan verder kan stijgen naar “excessieve hoogte” zonder de “noodknop” van de maximering van de WOZ-waarde (**productie 9**, p. 7).
51. Het geponeerde ontbreken van een band met reële consumentenvoorkeuren wordt gekoppeld aan het “feit” dat in regio’s met de grootste woningtekorten (veelal de grote steden) “een toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers” zou bestaan, waardoor het gestelde probleem kan optreden. Hiermee zou door particuliere beleggers door nodeloze prijsopdrijving uit winstbejag de functie van het WWS worden ondergraven: “het borgen (...) van het algemeen belang van betaalbaarheid door een huurprijzplafond te verbinden aan de kwaliteit van de woning”.

3.2 Onderbouwing probleem van algemeen belang

52. Het is de vraag waar de Staat deze beweerdelijke moedwillige aantasting door “particuliere beleggers” van het algemeen belang en daarmee de noodzaak / proportionaliteit van de WOZ-cap op baseert.
53. De evaluatie en de invoering van de WOZ-cap is gebaseerd op onderzoek door Abf. Hoofdconclusie is volgens de Nota van Toelichting dat de hantering van de WOZ-waarde in algemene zin heeft geleid:

“tot een betere aansluiting op de consumentenvoorkeur waar het gaat om de locatie van de woning. Deze betere aansluiting uit zich in hogere maximale huurprijzen en meer liberalisatie mogelijkheden voor woningen op gewilde locaties”. (1.4)

Met ander woorden: de invoering van de WOZ-waarde heeft het beoogde effect en zoals beoogd de relatie tussen prijs, kwaliteit en marktwaarde verbeterd. Juist ook door de weging van de subjectieve consumentenvoorkeur, zoals locatie als kwaliteitsaspect.

54. Er is dus geen probleem van algemeen belang, laat staan aangetoond, dat er lokale disbalansen bestaan in de waardering van individuele huurwoningen die geen verband houdt met reële consumentenvoorkeuren, zoals de Nota van Toelichting poneert. Dat dit wel zo zou zijn, en ook nog eens omdat particuliere beleggers verantwoordelijk zouden

zijn voor de hogere maximale huurprijzen en (daarmee voor) meer liberalisatiemogelijkheden op gewilde locaties, is een slag in lucht. Laat staan het verdere argument van risico / vrees voor verdere algemene en disproportionele stijging daardoor in de toekomst. Dat volgt uit geen enkel onderzoek. Het rapport Staat van de Woningmarkt (**productie 10**) waar de Staat zijn aanname aan ontleent stelt dat ook zelf:

“Deze samenhang kan in theorie veroorzaakt zijn door de activiteiten van particuliere investeerders, maar het is ook goed denkbaar dat er een andere verklaring aan beide ontwikkelingen ten grondslag ligt; bijvoorbeeld dat gewilde buurten veel vraag trekken van zowel woningzoekenden als beleggers”. (p. 44)

55. Het is dan ook niet concludent te komen tot de noodzaak van een WOZ-cap (1.5) omdat:

“(t)egelijkertijd blijkt echter uit de rapportage dat zowel in de corporatie als in de particuliere sector de maximale huurprijzen in de periferie zijn afgenomen en in de meest gespannen markten zijn toegenomen. Inzake de maatvoering van het WOZ-aandeel bleken er in de meest gespannen markten woningen te zijn met een beduidend hoger aandeel WOZ-punten dan 25% in de waardering volgens het WWS”. (1.4)

56. In wezen wordt hier slechts herhaald het hiervoor gestelde omtrent de goede werking van de hantering van de combinatie van WOZ-waarde en WWS zoals beoogd. Als ook hier de veronderstelling aan ten grondslag ligt dat deze ontwikkelingen niet zijn terug te voeren op consumentenvoorkeuren, geldt ook hier dat dit uit niets blijkt en niet is onderzocht (en als er relevant onderzoek is gepleegd is dat, of zijn de resultaten daarvan, niet publiek gemaakt). Bovendien is het percentage 25% een *gemiddelde*, zodat per definitie in de “meest gespannen markten” de maximale huurprijzen hoger zijn dan daarbuiten.

57. Recentelijk is er wetenschappelijk gevalideerd onderzoek beschikbaar gekomen, waaruit volgt dat het volstrekt onaannemelijk is dat particuliere investeerders iets te verwijten valt, zoals de Staat poneert / suggereert (**productie 11, Buy-to-Live vs. Buy-to-let; The Impact of Real Estate Investors on Housing Costs and Neighborhoods, 15 juli 2023**). De conclusie is feitelijk heel duidelijk: er is geen prijseffect zichtbaar wat betreft huizenprijzen vanwege het wegvallen van investeerders, dus investeerders hadden ook geen prijsopdrijvend effect toen ze nog wel mochten kopen. En de investeerders verhuren juist vooral aan mensen met relatief lage inkomens. Hierna zal onder verwijzing naar het BEA-rapport nog nader blijken dat ook op grond van ander onderzoek *feitelijk vaststaat* dat er juist geen verband bestaat tussen beweerdelijke excessieve (huur)prijsstijgingen die de Staat aanhaalt en particuliere beleggers.

4. RECENTE (NATIONALE) RECHTSPRAAK OVERHEIDSINMENGING IN DE NEDERLANDSE (VER)HUURMARKT

58. Meer in het bijzonder met betrekking tot de regulering van de Nederlandse sociale huurmarkt heeft de Hoge Raad op 26 januari 2018 (ECLI:HR:2018:109, *Fair Huur / Staat*) een voor (een deel van) de onderhavige procedure relevant arrest gewezen in het kader

van 1 EP.

59. De zaak betreft een beroep op de bescherming van eigendom onder 1 EP tegen het wettelijk systeem in de verhuurmarkt in de sociale sector als zodanig op regelingsniveau; en niet ook op individueel niveau. Voorwaarde voor een toetsing op stelselniveau door de rechter is dat de klager onderbouwt of aannemelijk maakt dat het wettelijke systeem als zodanig tot gevolg heeft dat particuliere verhuurders (in dit geval in de sociale sector) *als regel of in de meerderheid van de gevallen* al dan niet structureel verlies lijden / geen decent profit of minimal profit ontvangen, als dat laatste tenminste de grondslag van de vorderingen is (hof rov. 5.12, HR rov. 3.5; zie ook conclusie A-G onder 5.4). Het hof oordeelde dat niet kon worden getoetst of aan die voorwaarde werd voldaan. Aangezien in cassatie geen klacht tegen dit oordeel van het hof was gericht, konden de klachten in cassatie alleen al daarom niet slagen.
60. Hierna zal nog blijken dat in de onderhavige procedure deze toets wel is aangelegd en dat daaraan wordt voldaan.
61. De Hoge Raad gaat ten overvloede toch op de rechtspraak van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (“EHRM”) in waarop een beroep werd gedaan, teneinde deze te duiden. De kernvraag was of de rechtspraak van het EHRM zich bewoog in de richting dat “de enkele omstandigheid” dat een verhuurder in de sociale sector geen decent profit of minimal profit kon ontvangen, leidt tot de constatering dat de betrokken regelgeving strijdig is met de bescherming die 1 EP beoogt te verlenen.
62. De Hoge Raad oordeelt dat uit de betreffende EHRM-uitspraken niet blijkt dat het EHRM sedert de uitspraak van 2 juli 2013 (nr.27126/11, EHRC 2013/271 ((A) c.s. v. *Nederland*) een koers is gaan varen waaruit volgt dat 1 EP steeds of in beginsel een decent profit of een minimal profit garandeert en schending van 1 EP reeds voorligt bij verlies van een decent profit / een minimal profit (r.o. v. 3.6.3) ongeacht de overige omstandigheden van het geval. De enkele omstandigheid dat de huuropbrengst de met de exploitatie gemoeide kosten niet dekt, betekent derhalve niet al dat met succes een beroep op 1 EP kan worden gedaan. De Hoge Raad houdt als toetsingskader van het EHRM overeind dat alle omstandigheden van het geval door het EHRM worden betrokken bij de beoordeling van strijdigheid met 1 EP en overweegt:

“Uit deze uitspraak kan echter niet worden afgeleid dat het EHRM van oordeel is dat de verhuurder steeds aanspraak kan maken op een decent profit of zelfs een minimal profit”.
(rov. 3.6.2)

Tegelijkertijd laat de Hoge Raad enerzijds die ruimte hiermee dus wel afhankelijk van de andere omstandigheden van het geval.

En anderzijds “kan” (r.o.v. 3.6.1) in het uiterste geval het beroep op de omstandigheid dat de exploitatiekosten niet worden gedekt, als één van de relevante omstandigheden falen als de verhuurder uit vrije wil, dus zonder dwang van overheidswege tot verhuur in de

gereguleerde sector is overgegaan dan wel het huurobject in gereguleerd verhuurde staat heeft aangekocht en de daaraan verbonden beperkingen heeft kunnen verdisconteren in de koopprijs, maar dat heeft nagelaten. Uitdrukkelijk 'kan': ook hier kunnen de overige omstandigheden van het geval anders dicteren.

63. De oordelen van de Hoge Raad zijn uitdrukkelijk beperkt tot de eerste aanvangshuur in de sociale sector en gelden mitsdien slechts voor getroffen woningen in de sociale, gereguleerde sector. Niet voor woningen die door de WOZ-cap - zoals beoogd - terugvallen van de vrije sector naar de gereguleerde sector.
64. Ook in het kader van de WOZ-cap is het bovenstaande mitsdien richtinggevend voor de getroffen woningen verhuurd in de sociale, gereguleerde, sector. Alle (aangevoerde) omstandigheden van het geval dienen door de Nederlandse rechter te worden meegewogen in het kader van de fair balance toets, waarbij niet één omstandigheid beslissend kan zijn.
65. De Hoge Raad sluit daarmee uitdrukkelijk aan bij de *overkoepelende* fair balance toets als door het EHRM uitgevoerd:

“(d)e overwegingen over het niveau van de winst die de verhuurder behaalt, maakten in deze uitspraken van het EHRM immers steeds deel uit van een toetsing op basis van alle omstandigheden van het voorliggend geval ”/“een opsomming van een reeks van omstandigheden die tezamen bepalend waren voor het oordeel dat voor dit geval geen fair balance was getroffen” (r.o.v.3.6.2)

Er is mitsdien geen plaats voor een eigen invulling van de fair balance toets door de nationale rechter. De nationale rechter dient alle (aangevoerde) van belang zijnde omstandigheden (feitelijk, materieel, procedureel), ook zodanige die los staan van de aangevochten maatregel of de getroffen eigendom op zich, alsook maatregelen die zijn nagelaten, tegelijkertijd - en in onderling verband - te analyseren en mee te wegen. Er is ook geen splitsing tussen omstandigheden op regelniveau en individueel niveau: al die omstandigheden dienen tegelijkertijd als basis voor een oordeel over de eventuele schending te worden beoordeeld.

5. STRIJDIGHEID MET 1 EP

5.1 1 Toets 1 EP algemeen

66. Artikel 1 van het EP beschermt het ongestoorde genot van eigendom:

“Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law. The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in

accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.”

Evenals de Grondwet heeft het bedoelde artikel tot doel de bescherming van de eigendom tegen ingrijpen door de overheid, zoals het EHRM herhaaldelijk heeft vastgesteld:

“The Court reiterates that article 1 of Protocol No. 1 contains three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the States are entitled, among other things, to control the use of property in accordance with the general interest. These rules are not, however, unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of possessions and are therefore to be construed in the light of the principle laid down in the first rule.”

(Zie o.a. *Scordino v. Italië*, par. 78.)

67. Het EHRM heeft in constante jurisprudentie bepaald dat bij de toets of er *eigendom* in het geding is die onder het bereik van artikel 1 EP valt (“possessions”), of er sprake is van *ontneming* van eigendom (“deprivation of possessions”) of van *regulering* van eigendom (“control the use of property”), door de nationale rechter dient te worden uitgegaan van een verdrags-autonome uitleg van die begrippen, los daarvan hoe deze begrippen naar nationaal recht zouden (kunnen) worden uitgelegd. Voorts heeft het EHRM in vaste jurisprudentie geoordeeld dat zowel in het geval er sprake is van ontneming van eigendom als in het geval dat sprake is van regulering van eigendom, een - eveneens verdrags-autonome - “*fair balance test*” door de nationale rechter dient te worden uitgevoerd, waarin moet worden vastgesteld of de maatregel inbreuk maakt op de “peaceful enjoyment of possessions”:

“strikes a “fair balance” between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual’s fundamental rights. In particular, there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure.”

(Zie o.a. *Scordino v. Italië*, par. 93.)

Verder dient de nationale rechter alle ‘measures’ die relevant zijn voor de inbreuk op de eigendom in ogenschouw te nemen, ook zodanige die zelf niet direct tot toetsing onder 1 EP aanleiding geven, omdat zij de betreffende eigendommen niet beïnvloeden. Tevens dienen maatregelen in ogenschouw genomen te worden die zijn nagelaten (zie o.a. *Novo Seletskiy v. Oekraïne*, 22 februari 2005, par.101). Met andere woorden: alle omstandigheden van het geval dienen bij de fair balance toets te worden gewogen; uitdrukkelijk ook het hierboven onder de punten 28 - 36 gestelde.

Wordt aan deze verdrags-autonoom uit te leggen proportionaliteitstoets niet voldaan, dan is sprake van strijdigheid met artikel 1 EP.

5.2 Voorvragen

68. Het staat eveneens vast op grond van de jurisprudentie van het EHRM dat alvorens aan een dergelijke proportionaliteitstoets kan worden toegekomen door een nationale rechter, door deze laatste eerst dient te worden onderzocht of de maatregel waar het om gaat, voldoet aan de criteria:

- a “subject to the conditions provided for by law”;
- b “must be in the public interest”.

(Zie o.a. *Former King of Greece v. Griekenland* par.79 en par 87; *Spacek v. Tsjechië*, par. 54; en *Guiso-Gallisay v. Italië*, par. 82-83.)

69. Ook deze beide vereisten dienen verdrags-autonoom te worden uitgelegd en niet naar het nationale recht van de aangezochte rechter van de Lidstaat. En die dient zijn onderzoek naar het voldoen aan deze twee vereisten uit te voeren alvorens toe te komen aan de fair balance toets, omdat deze laatste toets veronderstelt dat eerst aan deze twee vereisten is voldaan. Eisers menen dat de totstandkoming, inwerkingtreding en toepassing van de WOZ-cap reeds aan het tweede verdrags-autonoom te toetsen vereiste ‘must be in the public interest’ niet voldoet, zoals uit het hierna volgende blijkt.

Wat betreft eiser sub 2 zal nog blijken dat in een situatie als die van hem de WOZ-cap ook niet voldoet aan het eerste vereiste “subject to the conditions provided for by law”. Onder 1 EP betekent “law” niet enkel dat er een wettelijke basis voor een maatregel moet zijn. Het concept “law” geeft ook een garantie tegen “arbitrariness” (zie o.a. *Spacek v. Tsjechië*, 9 november 1999, par. 54). Dat betekent dat de wettelijke basis *in de toepassing* voldoende:

- “accessible”
- “precise”, en
- “foreseeable”:

dient te zijn.

Eisers zijn van mening dat de WOZ-cap voor (gevallen als die van) eiser sub 2 al niet voldoet aan de vereisten “precise” en “foreseeable” in de toepassing (zie onder nummer 216 hierna).

70. Ad b. “must be in the public interest”.

De noodzaak van de WOZ-cap is gebaseerd op het dubbele “algemene belang” van kort gezegd de bescherming van huurders tegen excessieve huurprijzen (“de betaalbaarheid van huurwoningen”) en een betere verdeling van woonruimte (“de beschikbaarheid van de juiste huurwoningen”) vanwege de verstoring daarvan door niet reële consumenten voorkeuren (zie punt 28 hierboven).

Zie ook Nader rapport (reactie op het advies van 15 december 2021 van de Raad van State) van 14 maart 2021 (gepubliceerd 24 maart 2022) (**productie 12**).

Bij de voorbereiding van de WOZ-cap wordt dit door de Minister omschreven als het nationaal algemeen belang (op basis van de WWS) van het behouden van betaalbare woningen in de (bestaande) gereguleerde huurvoorraad (door een huurprijssplafond te verbinden aan de kwaliteit van de woning) en de regionale verdeling daarvan (zie o.a. Nota van Toelichting bij Besluit 6 maart 2022, onder 1.6; en het Verslag van een schriftelijk overleg van 6 juli 2021, p. 23, **productie 13**).

71. De beweerdelijk excessieve huurprijzen en aantasting van de (bestaande) gereguleerde huurvoorraad worden toegeschreven aan “lokale disbalansen” die niets te maken hebben met “reële consumenten voorkeuren” (= de kwaliteit van de woning zoals bedoeld in de WWS); maar met lokaal optredende kunstmatige excessieve kooprijsofdrijving door particuliere beleggers die via de WOZ-waarden tot navenante huurprijsstijgingen leiden en daarmee tot verschuiving naar het geliberaliseerd segment.

N.B.: Het genoemde “lokale” aspect betreft nagenoeg uitsluitend een paar wijken in Amsterdam centrum (productie 12, p. 3).

Fair Huur stond er al bij stil dat er geen nationaal algemeen belang bestaat (tot ingrijpen) voor het behoud van betaalbare woningen / een betere verdeling van woonruimte. Het is namelijk onjuist dat handelen van particuliere beleggers (in Amsterdam) - en niet de kwaliteit van de woning als bedoeld in de WWS zoals beoogd - tot de vaststelling van huurprijzen zou leiden.

Dat is uit de duim gezogen, want niet de realiteit (zie hierboven 49 - 57).

En dat is in het zelfstandige toetsingskader van 1 EP relevant.

Er is geen kunstmatig gecreëerde excessieve huurprijzen ontwikkeling of liberalisatiepotentieel buiten de (goede) werking van het WWS om.

72. Ook de Raad van State geeft dat helder aan in haar advies onder 1.a (productie 12). De woningmarkt kent inderdaad structurele problemen van algemeen belang, maar de oorzaken daarvoor zijn het jarenlang tekortschieten van de overheid door de subsidiëring van koopwoningen en sociale huurwoningen (tezamen 90% van de woningmarkt) die een prijsopdrijvend effect hebben gehad, hetgeen werd verstrekt door de overheid door het laten oplopen van het woningtekort omdat aan andere maatschappelijke belangen voorrang werd gegeven. Dat heeft tot gevolg de geringe omvang van de vrije huur sector (9% van de woningmarkt), bemoeilijkt voor starters en middeninkomens de beschikbaarheid van betaalbare woningen in de vrije huur sector; hetgeen doorwerkt in de wachtlijsten in de sociale huursector door ‘goedkope scheefwoners’. De Raad van State kwalificeert ongeveer 224.000 huishoudens als zodanig (stand 2020, noot 6). Deze groep blijft in de sociale huursector wonen “omdat zij elders geen betaalbaar alternatief kunnen kopen of huren. Zij houden zo sociale woningen ‘bezet’ waarvoor zij gezien hun inkomen eigenlijk niet in aanmerking komen, de zogeheten ‘goedkope scheefwoners’ (zie noot 6). Daarmee stopt ook de instroom in de sociale huursector, met lange wachtlijsten

als gevolg”.

73. Het algemeen belang, de ‘problem of public concern’, is derhalve dat de huurder wordt beschermd tegen dit structurele tekortschieten van de Staat dat ‘de betaalbaarheid van huurwoningen’ en ‘de beschikbaarheid van de juiste woningen’ frustreert. Deze zelf gecreëerde gevolgen kunnen in die omstandigheden in alle redelijkheid nu niet zelf als nagestreefd algemeen belang worden gepresenteerd. Er bestaat immers - als er naar de “reality of the situation at issue” wordt gekeken - geen “problem of public concern” (kunstmatige prijsopdrijving) die de WOZ-cap als ‘noodknop’ en symptoombestrijding noodzakelijk maakt.

(The Court) must go beneath appearances and look into the reality of the situation at issue, taking account of all the relevant circumstances, including the conduct of the parties to the proceedings, the means employed by the State and the implementation of those means”. (N.K.M. v. Hongarije, par. 62)

74. Eisers menen dat het andersluidend oordeel van de Staat hieromtrent “*manifestly without reasonable foundation*” is (*James and Others*, p.32, par. 46; *Former King of Greece and Others*, par. 87; *Zvolosky and Zvolosky v. Tsjechië* par.67; *Bittó*, par. 96).

Daaraan kan niet afdoen dat de “*margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one*” (*James*, par. 91, onderstreping advocaat). Er is een “*wide margin of appreciation in both identifying a problem of public concern and in determining the measures needed (...) to address it*” (Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights, updated on 31 Augustus 2022, p. 57, nr. 298, ECHR onder verwijzing naar *Mellacher and Others v. Austria*, onderstreping advocaat). De “reality of the case” is beslissend; uitdrukkelijk niet het door de nationale autoriteit geschetste beeld. En het geschetste “problem of public concern” is er in realiteit niet. Zie ook hiervoor 49 - 57.

75. Hiermee staat naar het oordeel van eisers strijdigheid met artikel 1 EP al vast.

76. In ieder geval geldt subsidiair dat, mocht de rechtbank oordelen dat desniettemin het aangegeven “problem of public concern” mocht bestaan dat “in the public interest” de symptoom-maatregelen van de WOZ-cap zou kunnen rechtvaardigen, het bovenstaande als omstandigheid in de fair balance toets vol gewicht krijgt en door de Nederlandse rechter dient te worden meegewogen. Daarbij zal ook blijken dat de totstandkomingsgeschiedenis van de WOZ-waarde (2015) en de WOZ-cap (2022) zonneklaar maken dat de WOZ-cap (meer in het bijzonder ook gegeven het handelen van de Staat in dat kader) in ieder geval mede daarom - binnen de toets van de fair balance - niet voorzienbaar was voor eisers. En eens te meer niet als (tweede) “problem” noodknop, die bovendien ingevolge “public policy” tot zware aantasting van *uitsluitend* hun verdien capaciteit zou leiden.

5.3 Fair balance toets WOZ-cap

a. WOZ-cap algemeen

77. De maatregel van de WOZ-cap voldoet voorts niet aan de eisen die worden gesteld door het volgende toetsingskader: de verdrags-autonoom uit te leggen “fair balance” toets. Deze toets houdt volgens constante jurisprudentie in dat:
- “Any interference with the right to the peaceful enjoyment of possessions must always strike a “fair balance” between the demands of the general interest of the community and requirements of the protection of the individual’s fundamental rights.” (...) “Compensation terms under the relevant legislation are material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate burden on the applicants.”.*
78. “Compensation” dient evenzo verdrags-autonoom te worden uitgelegd in het kader van artikel 1 EP en betekent naar vaste jurisprudentie van het EHRM uitsluitend een daadwerkelijke betaling van een financiële schadevergoeding. Ook het opnemen van een post op de staatsbegroting voor financiële steun is bijvoorbeeld onvoldoende en “cannot be regarded as payment of compensation” (zie o.a. *Holy Monasteries / Griekenland; 9 december 1994, NJ 1996, 374*).
79. Het is tussen partijen niet in geschil dat de maatregelen van de WOZ-cap vallen te kenschetsen als regulering van eigendom.
80. Naar de mening van eisers lijkt het geen twijfel dat, gemeten aan het juiste, door het EHRM gegeven, toetsingskader voor de “fair balance”, bij de overkoepelende toets voor regulering van eigendom tot schending van artikel 1 EP moet worden geconcludeerd.
81. Voorop staat dat blijkens de voorbereiding van de WOZ-cap van de zijde van de Staat van regulering van eigendom is uitgegaan; maar een onjuiste invulling aan deze “fair balance” toets is gegeven. Een groot aantal relevante omstandigheden heeft de Staat daarbij immers buiten beschouwing gelaten; en deze konden dan ook niet door de Raad van State in de advisering worden betrokken. De verweren van de Staat op de ‘kanttekeningen’ van de Raad van State zowel als de relevante omstandigheden welke de Raad van State niet bekend waren (en waarop het verweer van de Staat niet bekend is) worden hierna onder b. Toets WOZ-cap besproken.
82. Voor de overzichtelijkheid wordt hier eerst vermeld welke de kritiek van de Raad van State is.
83. De Raad van State stelt dat het onduidelijk is of met de WOZ-cap ‘per saldo een maatschappelijk belang wordt gediend dat als rechtvaardiging kan gelden voor de inbreuk op het eigendomsrecht’.
84. De kritiek van de Raad van State verwijst onder 3. ter onderbouwing naar haar ‘kanttekeningen’ onder de inleidende samenvatting en onder 1. en 2. van haar rapport.

Haar kritiekpunten in het kader van de fair balance toets zijn drieledig.

85. WOZ-cap niet noodzakelijk en effectief. De WOZ-cap is gericht op de gevolgen van de problematiek op de woningmarkt die door de overheid zelf is veroorzaakt (zie onder 1.a van het advies), maar zonder die problematiek 'aan te pakken'. Zij wijst erop dat door de tekortschietende woningbouw meer sociale verhuur (door de WOZ-cap) zal leiden tot minder vrije sector verhuur (in het bijzonder het middensegment). En dat juist vergroting van het middensegment een 'sleutel tot verlichting' van de problematiek en de nagestreefde 'meer evenwichtige woningmarkt' is. Zij verwijst voor onderbouwing van de 'kanttekening' dat juist vergroting van de vrije huursector de juiste maatregel is in het algemeen belang gegeven de echte problematiek, naar de consensus in publicaties over de Nederlandse problematiek van de Nederlandsche Bank, het Planbureau voor de Leefomgeving, het RIGO, het IMF en de OESO. Voorts wijst de Raad van State erop dat de beoogde terugval van huurwoningen naar verhuur in de sociale sector maar de vraag is, gegeven dalende huuropbrengsten. Dat leidt eerder tot verkoop voor eigen bewoning. Daarmee wordt het doel van de WOZ-cap niet bereikt; integendeel, het resultaat is een verminderd aanbod in een marktsituatie waar reeds sprake is van schaarste. Het afnemend rendement door de WOZ-cap zal ook 'een rem' zetten op nieuwbouw in het vrije verhuur middensegment en daarmee allerlei ander overheidsbeleid in de weg staan.
86. Verhuurders kunnen niet meer aan hun wettelijke verplichtingen voldoen omdat rendabele exploitatie niet langer mogelijk is. Dit aspect heeft de Minister in de voorbereiding van de WOZ-cap niet onderzocht.
87. Er kan met andere, minder ingrijpende, maatregelen worden volstaan. Dit is niet in de voorbereiding van de WOZ-cap onderzocht; nu de 'gevolgen' van de WOZ-cap zich concentreren (op een kleine groep eigenaren-verhuurders) in grote steden ('in het bijzonder in Amsterdam') ligt lokale regulering meer voor de hand.

b. Toets WOZ-cap

88. Hierna zal een elftal relevante omstandigheden worden besproken. Daarbij zal blijken dat deze niet onafhankelijk van elkaar gelden maar over en weer doorwerken en elkaar beïnvloeden. Het toont aan dat de rechter deze uitsluitend in samenhang beschouwd en met een overkoepelende toets een juiste weging ten aanzien van de proportionaliteit van de WOZ-cap kan maken. Daarbij kan nimmer slechts één omstandigheid beslissend zijn.

i. Schade

89. Ten eerste de zwaarte van de maatregel: de door de WOZ-cap daadwerkelijk veroorzaakte schade.
90. Uitgangspunt daarbij is in het kader van de "fair balance" toets bij regulering van eigendom dat de vraag of enige vergoeding daadwerkelijk is betaald - en er is in casu geen enkele eigenaar van een getroffen woning (anders dan de Woningcorporaties die

weer staatssteun (zullen) ontvangen) enige vergoeding betaald - zelf ook altijd een belangrijke omstandigheid is die in ieder geval in elke afzonderlijke beoordeling dient te worden betrokken als gewichtig element (zie o.a. *James*, par. 54).

91. De WOZ-cap is voorts een zeer zware maatregel (BEA, p. 8).
92. Fair Huur heeft BEA laten onderzoeken welke door de WOZ-cap veroorzaakte schade optreedt bij de Achterban. BEA illustreert de schade met rekenvoorbeelden van modelwoningen die 'representatief (zijn) voor door stichting Fair Huur voor Verhuurders vertegenwoordigde verhuurders' (BEA, p. 4 en 5). De Achterban derhalve. Uit het onderzoek van BEA blijken de gevolgen voor de 'landelijk' 14.000 woningen in de vrije huursector die terugvallen naar de sociale huursector en de 23.000 woningen in de sociale huursector waarvoor het liberalisatiepotentieel komt te vervallen. DE WOZ-cap leidt voor de woningen die terugvallen naar de sociale huursector tot een huurschade van 55%; voor de woningen die het liberalisatiepotentieel verliezen tot een huurschade van 27% - 55% (BEA, pp. 41-42). BEA constateert ook dat de al bestaande gap tussen de marktconforme huur en de gereguleerde huur, die al groot is, door de WOZ-cap heel groot is geworden (BEA pp, 19-23 en 28-29) Hiermee is voldoende onderbouwd dat wordt voldaan aan de voorwaarde dat de getroffen particuliere eigenaren-verhuurders als regel of in de meerderheid van de gevallen deze schade wordt geleden.

N.B. : BEA wijst er nog op dat daarmee de schade nog te gunstig wordt voorgesteld:

"In veel gevallen verliest de verhuurder meer dan de helft van zijn huurinkomsten. De procentuele inkomensderving is vaak nog groter omdat de kosten van onderhoud en beheer niet mee omlaag gaan" (p.37).

93. BEA heeft ook onderzocht hoe deze huurschade gemeten aan 'normale onderhoudskosten' voor de modelwoningen de businesscase van de getroffen eigenaren-verhuurders raakt. Haar conclusie is duidelijk:

"De directe financiële effecten voor de verhuurder zijn in het voorliggende rapport toegelicht aan de hand van enkele 'modelwoningen'. De rekenvoorbeelden illustreren dat de WOZ-cap bij representatieve relatief kleine huurwoningen in de steden met de meest gewilde woonmarkten, met name Amsterdam en Utrecht, resulteert in aanzienlijk lagere huren. De businesscase voor kleinere huurwoningen die worden getroffen door de WOZ-cap verslechtert, waardoor een rendabele exploitatie bij normale onderhoudskosten onmogelijk wordt." (p. 3).

Daarbij zij bedacht dat BEA daarbij heeft gerekend met een rendementsnorm van 4 procent en er op wijst:

"Het door ons gehanteerde rendement van 4 procent is een beperkt rendement in vergelijking met de 5 procent die in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt genoemd als rendementsnorm voor woningcorporaties" (p.21).

94. De schade voor de getroffen woningen van *corporaties* (900 woningen die terugvallen uit de vrije huursector naar de sociale huursector / 6.800 woningen die het liberalisatiepotentieel verliezen) is daarbij vergeleken verwaarloosbaar. Zij krijgen immers (weer) subsidie / staatsteun ten behoeve van de verhuur in de sociale huursector om toch tot een rendabele exploitatie te kunnen komen (BEA, p.8), terwijl particuliere verhuurders / de Achterban geacht worden hetzelfde financiële offer in hetzelfde algemeen belang te brengen. Dit leidt tot verdere oneerlijke concurrentie / discriminatie van particuliere verhuurders, waardoor de businesscase verder verslechterd en de Achterban nog harder wordt geraakt door de WOZ-cap.
95. Daarnaast is één jaar na de invoering van de WOZ-cap al een waardedaling van 50% van een groot deel van de getroffen particuliere panden opgetreden. De getroffen woningen zijn vrijwel uitsluitend in (een paar wijken van) Amsterdam (centrum) gelegen; en Amsterdam staat niet toe dat panden die in de sociale huursector vallen worden gesplitst, zodat de getroffen woningen niet kunnen worden verkocht op de markt van koopwoningen (BEA, p. 6).
96. Volgens de Minister zouden de financiële gevolgen van de WOZ-cap evenwel zeer beperkt zijn (productie 12).
97. Dit is dus aantoonbaar onjuist. De Minister geeft slechts allerhande (niet geverifieerde of te verifiëren) aannames en (algemene) doelredeneringen over schadevoorkoming en voorzienbaarheid; en erkent een zekere 'daling van het rendement' 'voor een specifieke groep verhuurders'; maar heeft duidelijk geen gegevens over, inzicht in of adequaat onderzoek verricht naar, de daadwerkelijke effecten op de mogelijkheid tot rendabele exploitatie voor de Achterban (zie ook de uitgebreide niet-beantwoording van die concrete vraag van de Raad van State over de (on)mogelijkheid tot rendabele exploitatie: Nader rapport onder 3). BEA komt tot diezelfde conclusie. Het schade-onderzoek van de Minister schiet tekort en is bovendien onjuist, omdat de Minister alleen rekening houdt met onmiddellijk optredende schade; en niet met de met zekerheid optredende veel grotere en structurele schade door een lagere aanvangshuur met een nieuwe huurder (zie BEA, p. 37 onder verwijzing naar de Nota van toelichting). Die nieuwe huurder is natuurlijk ook het aanknopingspunt van het doel - huurverlaging / betaalbare huren- van de WOZ-cap.
98. Met het bovenstaande heeft Fair Huur aangetoond dat in de representatieve, objectief gestandaardiseerde situatie zeer substantiële, en niet te mitigeren, schade wordt geleden en als regel of in de meerderheid van de gevallen geen rendabele exploitatie mogelijk is voor de Achterban. En dat de Staat hierop - reeds bij gebreke aan adequaat onderzoek - geen relevant verweer heeft gevoerd. Hierna zullen nog enige individuele gevallen worden besproken, mede ter illustratie van de waarschuwing van BEA dat in realiteit de situatie nog verliesgevender is dan uit de gestandaardiseerde rekenvoorbeelden al blijkt (BEA, p. 37 laatste alinea).
99. Het bovenstaande draagt bij aan de strijdigheid met de fair balance.

II. Schadebeperkende maatregelen

100. In het BEA-rapport wordt uitvoerig stilgestaan bij de in theorie denkbare 'gedragsaanpassingen' voor de Achterban die tot een beperking van de schade zouden kunnen lijden (pp. 6 / 7 en pp. 47 - 51). BEA concludeert dat het door haar uitgevoerde onderzoek onderbouwt dat de door haar onderzochte maatregelen (opties) 'weinig tot geen soelaas' kunnen bieden aan de Achterban (p. 7).
101. De optie 'niets doen' is geen optie vanwege de door BEA geconstateerde zware aantasting van de verdien capaciteit van de Achterban.
102. Ook de optie 'toevoeging van extra kwaliteit aan de woning' resulterend in extra WWS-punten is slechts wellicht een 'in principe' oplossing in een beperkt aantal individuele gevallen. Er zijn binnen het WWS-systeem immers ten eerste slechts een beperkt aantal aanpassingen die tot meer punten zouden leiden. En die mogelijkheid punten buiten de WOZ om te behalen, is juist voor het type woning met een beperkte oppervlakte van de Achterban zeer beperkt (BEA, p.38). Het zou ook uitsluitend kunnen gelden voor woningen van de Categorie A die van de vrije sector terugvallen naar de gereguleerde sector. Niet voor de woningen van de categorie B die ieder liberalisatiepotentieel verliest door de WOZ-cap.
- Hierna zal uit de bespreking van individuele gevallen nader blijken dat 'toevoeging van extra kwaliteit' inderdaad geen reële optie is. Dit is ook geen verrassing, want de Staat heeft de WOZ-cap zo ingericht dat - als regel - het niet mogelijk zal zijn dat de Achterban zich 'uit de werking van de WOZ-cap investeert' bij terugval naar de sociale sector: er dienen beoogd 14.800 woningen terug te vallen naar de sociale sector. Als de Staat zou menen dit in relevante mate anders zou zijn, is het aan de Staat zulks te onderbouwen, hetgeen de Staat heeft nagelaten. Zodanig bewijs zou overigens ook op voorbeeldige wijze aantonen dat de WOZ-cap volstrekt ondoelmatig en ineffectief is.

BEA wijst er ook op dat met de indiening van het wetsontwerp Wet betaalbare huur deze optie hoe dan ook "geen perspectief meer" biedt vanwege de voorgestelde optrekking van de liberalisatiegrens van de huidige 'circa 145 punten' (**productie 14**, Nieuwsbericht Rijksoverheid van 27 februari 2023, 15:30) naar 186 punten:

"Met de uitbreiding van het puntensysteem (van de WWS, advocaat) gaat de huurprijsbescherming gelden voor woningen tot en met 186 punten". (p. 1)

Inmiddels is de Memorie van toelichting Wet betaalbare huur verschenen (**productie 15**):

"Concreet houdt dit wetsvoorstel in dat de aanvangshuurprijzen in het middensegment worden gereguleerd door de toepassing van het WWS uit te breiden naar woningen met een kwaliteit tot en met 186 punten en met een corresponderende aanvangshuur tot en met € 1.021,02 (prijspeil januari 2023)" (p. 1). Door indexatie wordt dit bedrag per 1 juli 2023 verhoogd naar € 1.123,13. (noot 2).

Het moge duidelijk zijn dat geen weldenkend lid van de Achterban, gegeven de behandeling van dit wetsontwerp, als het al mogelijk zou zijn, er toe kan overgaan en overgaat een woning die door de WOZ-cap in de gereguleerde sector terugvalt door investeringen weer net een puntenaantal boven 145 te bezorgen om (zeer tijdelijk) in de vrije sector te kunnen blijven. Die investeringen zullen nimmer kunnen worden terugverdiend als de gereguleerde sector binnenkort wordt uitgebreid tot en met 186 punten.

N.B.: en het leidt geen twijfel dat de Staat, als de Achterban die investering wel zou (kunnen) plegen, te zijner tijd zich op het standpunt zou stellen dat daardoor geleden schade, de onmogelijkheid van een rendabele exploitatie, voor rekening van de Achterban zelf is, omdat men de verhoging van de liberalisatiegrens had dienen te voorzien (zie ook onder “ IV Voorzienbaarheid” hierna).

Terecht doet BEA deze optie daarom ook als slechts een theoretisch gedachtenexperiment af.

Voor alle volledigheid noemt BEA (p. 6) nog de optie “verminderen van de kwaliteit van de woning” in een poging de kosten in lijn te brengen met de exploitatiemogelijkheden (wegnemen faciliteiten zoals apparatuur, verwarming, keuken, sanitair e.d.). Deze optie onderzoekt BEA niet verder vanwege het ridicule karakter van een dergelijk verweer van de Staat. De Staat voert dit verweer ook niet.

103. Een volgende optie die BEA onderzoekt is de verkoop van de door de WOZ-cap getroffen woning. Zoals eerder gememoreerd treft de WOZ-cap (vrijwel) uitsluitend de Achterban, die woningen heeft in enige wijken van Amsterdam centrum met doorgaans complexen met meerdere wooneenheden. De gemeente Amsterdam verbiedt voor gebouwen de splitsing in appartementsrechten om sociale huurwoningen afzonderlijk verkoopbaar te maken. Praktisch betekent dit dat de getroffen woning niet verkoopbaar is (BEA pp. 50 / 51). Dit heeft tot gevolg dat ook de marktwaarde van de woning (zelfs voor het hele gebouw) sterk daalt (BEA p. 6). Op dit moment gaat het daarbij om prijsdalingen van meer dan 50% (BEA, 4.7). De verkoop van de woningen door de Achterban is mitsdien evenmin een reële optie. De verkoop lost het probleem van de verhuurder niet op (BEA, p. 6).
104. Als resterende factor heeft BEA onderzocht of besparing op onderhoud dan een reële gedragsaanpassing van de Achterban zou kunnen zijn. Ook hier komt BEA tot de conclusie dat dit geen oplossing kan bieden. De door BEA bij haar berekeningen gehanteerde onderhoudskosten zijn al lager dan die van de Vereniging Eigen Huis en ‘aan de onderkant van de marge’ die de Consumentenbond hanteert voor de kosten van onderhoud aan een eigen woning. Het kan dus financieel weinig opleveren. Bovendien lijkt het van weinig realiteitszin te getuigen als de Staat zou pleiten voor het laten ontstaan van achterstallig onderhoud (BEA, p. 49 en p. 6 / 7).
105. Fair Huur voegt aan het bovenstaande toe dat ook de banken het nalaten van regulier onderhoud niet toestaan en zelfs eisen dat allerhande verduurzamingsinvesteringen worden gedaan, ook als deze met de al onrendabele exploitatie door de WOZ-cap niet

meer tot de financiële mogelijkheden behoort. Los daarvan gelden met name in Amsterdam allerhande verplichte terugkerende grote investeringen die in de exploitatie-opzet moeten worden meegenomen, zoals kostbaar funderingsonderzoek en funderingswerkzaamheden in verband met de in Amsterdam centrum optredende verzakkingen. Tot slot wijst Fair Huur er op dat - wat er ook zij van de optie toevoeging extra kwaliteit - de daardoor beoogde terugkeer naar de vrije sector huur eerst zal plaatsvinden als er een nieuwe huurder komt. Gemiddeld blijven huurders bij de Achterban evenwel tientallen jaren zitten. En het ligt ook niet voor de hand dat huurders die een woning huren die terugvalt van de vrije sector naar de gereguleerde sector worden gestimuleerd die woning te verlaten en een nieuwe woning te zoeken.

106. Het bovenstaande geeft aan dat hetgeen de Minister in de voorbereiding van de WOZ-cap als verweer heeft gesteld over schadebeperking, geen hout snijdt. Verwezen zij naar het hiervoor onder punt 97 gestelde. De Minister stelt in het Nader rapport (productie 12) slechts in het algemeen en bagatelliserend dat een daling van huurinkomsten niet 'per definitie' hoeft te leiden tot een onrendabele exploitatie; dat de eigenaar met maatregelen meer punten kan bewerkstelligen ('en de woning in sommige gevallen zelfs weer kan worden geliberaliseerd'); dat de waardevermindering van de woning ook relevant is en de verhuurder de woning altijd kan verkopen: "(n)aar verwachting" is de schade dan voorkomen. Het hiervoor gestelde toont aan dat dit slechts kretologie is. Het is onjuist en toont slechts aan dat geen enkel (althans bekend gemaakt) onderzoek is gepleegd en de uitlatingen van de Minister niet op enig adequaat onderzoek (kunnen) zijn gebaseerd. En dat verbaast niet, want als de kretologie van de Minister op waarheid zou berusten, zou daarmee vaststaan dat het beoogde doel niet kan worden gehaald met de maatregel.
107. De enig echt mogelijke schadebeperkingsmaatregel voor een door regelgeving verplichte blijvende verhuur in de sociale sector in het algemeen belang (= de WOZ-cap) is de Minister bekend. De Achterban dient voor de gevolgen van de WOZ-cap een compensatie te krijgen vergelijkbaar met de financiële ondersteuning die de corporaties daarvoor ontvangen (zie hieronder **7. DISCRIMINATIE**).
108. Het bovenstaande draagt bij aan de strijdigheid met de fair balance.

III. Oorzaken problematiek woningmarkt

109. Over de oorzaken van de problematiek op de Nederlandse woningmarkt bestaat geen verschil van inzicht. De Raad van State gaf in haar advies al aan (onder 1.a) welk jarenlang structureel tekortschieten en tegenwerken van overheidszijde als oorzaak daarvan heeft te gelden (zie ook punt 72 hiervoor). De Minister heeft in het Nader rapport deze gang en stand van zaken geaccepteerd:

"1.a Problematiek woningmarkt

Dit onderdeel betreft een feitelijk beschrijving en vergt geen reactie.



110. Hierna (onder IV. Voorzienbaarheid) zal nader worden aangegeven dat aan eisers ter zake de problematiek op de woningmarkt niets valt te verwijten. Niet voor de structurele problemen. En niet voor de gevolgen / symptomen daarvan die de WOZ-cap beweerdelijk wenst te bestrijden (zie voor dit laatste ook hierna onder VII Effectiviteit / Doelmatigheid).
111. Het is ook ronduit onaannemelijk dat de Achterban, die als enige wordt getroffen door de WOZ-cap, gegeven haar zeer geringe omvang (minder dan 1% van het totaal aantal huurwoningen in Nederland, zie onder VI Getroffen groep hierna) als veroorzaker van enig structureel probleem of beweerdelijk symptoom / gevolg daarvan kan worden beschouwd.
112. En onder XI Stapelings Beleid / Nalaten Staat hieronder zal nader worden stilgestaan bij de rol die de verkoop van huurwoningen door corporaties en niet-handhavend optreden tegen scheefwonen en fraude bij het ontstaan en de voortdrijving van de structurele en symptomatisch problemen spelen.
113. Belangrijke omstandigheid is nog dat de Minister in de voorbereiding van de WOZ-cap op geen enkele manier aangeeft (ook niet desverzocht door de Raad van State) dat er daadwerkelijk (ook) structurele oplossingen in uitvoering zijn, laat staan dat daarvan al resultaten zouden kunnen worden gemeld.
114. Ook het bovenstaande draagt bij aan de strijdigheid met de fair balance.

IV. Voorzienbaarheid

115. Hierboven is onder de punten 36 - 48 aangegeven dat:
 - bij de invoering van de WOZ-waarde herhaaldelijk is aangegeven dat de opname daarvan in het WWS de verdien capaciteit van verhuurders niet mag beperken (wat als ongewenst 'shokeffect' wordt benoemd);
 - de grote omvang van de gereguleerde markt (90%) dicteert dat investeringen in woningen niet mogen worden ontmoedigd en regulering niet tegen de markt in mag gaan;
 - de gebrekkige relatie tussen prijs en kwaliteit / marktwaarde van huurwoningen bijdraagt aan onvoldoende doorstroming en investeringen in nieuwbouw ontmoedigt: hetgeen "in de eerste plaats" wordt veroorzaakt door het "op grote schaal toegepaste sociale huurbeleid". Maar dat ook het WWS kan worden verbeterd met verbetering daarvan als doel door opname van de WOZ-waarde die een goede indicatie geeft van consumentenvoorkeuren in combinatie met de locatie die bij kooptransacties immers een bepalende factor is voor de prijs;
 - de WOZ-waarde de vaststelling van de marktwaarde een betere vertaling van consumentenvoorkeuren maakt, dit actueel en gemakkelijk uitvoerbaar maakt en een vereenvoudiging betekent;
 - voor heel Nederland het aandeel van de WOZ-waarde in het WWS puntenaantal gemiddeld 25% dient te bedragen;



- dit percentage dus per definitie hoger of lager zal zijn per regio en zelfs per individuele woning;
- deze verschillen per gebied en per woning een beoogd effect zijn, omdat het de consumentenvoorkeuren weerspiegelt: een waardering op het niveau van de (locatie van de) individuele woning.

Zie ook BEA, p. 2.

116. En er wordt een evaluatie van de invoering van de WOZ-waarde in het vooruitzicht gesteld, gericht met name ook op voorkoming van “schokeffecten”. Een evaluatie op regioniveau, niet op wijkniveau.
117. Uit de evaluatie van het WWS blijkt dat voor Nederland als geheel het aandeel WOZ in het WWS gemiddeld 22 - 23 % bedroeg en het systeem dus naar behoren werkte (BEA, p. 2.). De weging van de WOZ-waarde wordt jaarlijks herijkt zodanig, dat de WOZ-waarde in het WWS puntenaantal gemiddeld 25% bedraagt.

N.B.: Door de WOZ-cap zakt dat landelijk gemiddeld vanzelf nog verder, tot beneden gemiddeld 20%.

118. De evaluatie leert dat de invoering van de WOZ-waarde ook verder als beoogd werkte (zie hierboven onder punt 53).
119. Desniettemin

“maakte de overheid (in 2022) een draai van 180 graden ten aanzien van het Woningwaarderingstelsel”. Wat minister Blok in 2015 als bedoeld effect kwalificeerde (namelijk een betere afstemming van de huren op de consumentenvoorkeuren) werd in 2022 door zijn opvolger De Jonge gekwalificeerd als een ongewenst effect” (BEA, p. 27)
“per mei 2022 komt de overheid met de invoering van WOZ-cap hier op terug met als belangrijkste argument ‘lokale disbalansen’ die geen verband zouden houden met reële consumentenvoorkeuren”. (BEA, p. 2)

120. Hiervoor onder de punten 49 - 57 toonde Fair Huur al aan dat er geen sprake is van dergelijke ontwikkelingen die geen verband zouden houden met reële consumentenvoorkeuren. En dat dit ook niet volgt uit het evaluatieonderzoek. En recent uitgevoerd wetenschappelijk onderzoek daarnaar heeft dat bevestigd (punt 57 hiervoor).

121. Ook BEA komt na onderzoek tot die conclusie:

“De regionale en lokale verschillen in de ontwikkeling van WOZ-waarden is het gevolg van veranderende consumentenvoorkeuren” (BEA, p. 29)

BEA onderbouwt een en ander met onderzoeken van het CBS en het CPB.

122. Uit de cijfers van het CBS:

“blijkt dat de stijging van de WOZ-waarden geen lokaal verschijnsel is en niet alleen geldt voor huurwoningen. Sinds kort publiceert het CBS cijfers over de WOZ-waarden uitgesplitst naar koop, corporatiehuur en particuliere huur. Deze cijfers zijn pas beschikbaar sinds 2019, maar laten over die korte periode zien dat de WOZ-waarde van huurwoningen in handen van particuliere verhuurders minder stijgt dan die van koopwoningen en dat de stijging van WOZ-waarden in Amsterdam sinds 2019 sterk achterblijft bij het landelijk gemiddelde. De cijfers van het CBS weerspreken de analyse van de Minister.” (p. 30 / 31)

Vervolgens verwijst BEA naar het opgenomen schema met die cijfers.

123. Ook het onderzoek van het CPB weerspreekt de stelling van de Minister. Het CPB heeft in recent onderzoek beleidsalternatieven onderzocht om woonbeleid doelmatiger te maken. Het CPB ondersteunt daarbij de keuze het aandeel van de WOZ-waarde in het WWS te verhogen:

“Het CPB is positief over een dergelijke maatregel vanuit het oogpunt van een doelmatige werking van de woningmarkt, en dus negatief over een inperking van het gewicht van de WOZ-waarde in het WWS zoals gebeurt met de WOZ-cap. Het CPB stelt dat in de sociale huursector de relatie tussen huren en de kwaliteit van woningen beperkt is, wat zorgt voor verstoringen bij de allocatie van sociale huurwoningen tussen huishoudens. De doelmatigheid wordt verhoogd als huren meer in lijn met marktprijzen worden gebracht. Dit pleit voor het verhogen van de wegingsfactor van de WOZ-waarde in het WWS en juist niet voor het verkleinen van de impact van de WOZ-waarde met behulp van de WOZ-cap. Ook de analyse van het CPB weerspreekt dus de stelling van de minister dat de marktprijzen niet sporen met de consumentenvoorkeuren. Het CPB concludeert dat het WWS de consumentenvoorkeuren slecht weerspiegelt. De correlatie tussen de WOZ-waarde en het aantal punten bedraagt slechts 0,23 (een correlatie van 1,0 betekent dat beide variabelen perfect samenhangen). Het CPB stelt vast dat de waardering op basis van kwalitatieve elementen in het WWS niet goed aansluit bij de waardering van huishoudens van die woning. Inclusief de in verband met de WOZ-waarde toegekende huurpunten stijgt de correlatie tussen WOZ-waarde en aantal huurpunten naar 0,57.” (p. 31 / 32)

124. BEA vervolgt dat de Minister zich voor zijn standpunt beweerdelijk gesteund vindt door onderzoek uitgevoerd in zijn opdracht door het Kadaster en de UvA.

“Minister De Jonge stelt ten onrechte dat de relatieve stijging van de WOZ-waarden op populaire locaties niet het gevolg is van veranderende consumentenvoorkeuren. (...) Uit het onderzoek van het Kadaster en de UvA blijkt echter dat particuliere investeerders een significant lagere prijs voor een zelfde type woning betalen dan starters en doorstromers op de woningmarkt. Dit verschil in koopprijs is de laatste jaren weliswaar afgenomen, maar niet omgeslagen. (...) Blijkens de tekst van de rapportage heeft het Kadaster het prijsniveau van woningen in buurten waar particuliere investeerders hebben geïnvesteerd



vergeleken met het prijsniveau van buurten waarin particuliere investeerders niet hebben geïnvesteerd. Uit deze vergelijking kan wel de conclusie getrokken worden dat particuliere investeerders vooral investeren in buurten waar het prijsniveau hoger ligt, maar niet dat zij investeren in buurten waar de prijsstijging hoger ligt en evenmin dat er een causaal verband bestaat tussen de investeringen van particuliere beleggers en die prijsstijgingen. Het Kadaster plaatst dan ook de kanttekening dat lokale prijsstijgingen (zo daarvan al sprake is) niet per se het gevolg zijn van het hogere marktaandeel van particuliere investeerders. Het kan ook zo zijn dat de prijzen stijgen doordat op grond van veranderende consumentenvoorkeuren de vraag naar woningen in de buurt aantrekt. Het onderzoek bevestigt de conclusie van Minister De Jonge dus niet.” (p. 30)

Conclusie: er is geen begin van bewijs voor de stelling dat particuliere investeerders kunstmatig de koopprijzen (en daarmee de WOZ-waarden) zouden hebben opgedreven en daarmee “uitschieters in huurprijzen” zouden hebben veroorzaakt. Nog minder dat dit dan kennelijk de Achterban betreft, want die wordt nu uitsluitend door de WOZ-cap zwaar getroffen.

Ook in de evaluatie is dit niet vastgesteld.

Het is dus uit de duim gezogen.

125. Het bovenstaande maakt al duidelijk dat het voor eisers geenszins te verwachten viel dat het beleid drastisch met 180 graden zou worden omgegooid (en daar op basis van de feiten en uitkomst van onderzoeken ook geen enkele aanleiding voor bestond). Laat staan dat viel te verwachten dat uitsluitend zij daardoor zwaar zouden worden getroffen (zie onder VI Getroffen groep hierna).
126. Deze omstandigheden dragen daarmee bij aan de strijdigheid met de fair balance.
127. Verder is in de evaluatie geen enkel gewicht toegekend aan de - minst genomen - handhaving van de verdien capaciteit van verhuurders waar de overheid zich expliciet toe had verbonden. Op goede gronden overigens; de aantasting daarvan zou een door regelgeving juist te vermijden ‘shokeffect’ zijn, gegeven de impact die een en ander op de goede werking van de woningmarkt zou hebben. Dit kan tussen partijen niet in geschil zijn.
128. Ook hierom behoefde de Achterban niet te voorzien dat een WOZ-cap zou worden ingevoerd, zonder onderzoek naar en medeweging van dat belang, waarmee hun verdien capaciteit juist wel - minst genomen - zwaar is aangetast. Zo zwaar dat dit tot onrendabele exploitatie zal leiden door overheidsingrijpen. Niet voor alle door de WOZ-cap getroffen woningen overigens. Enkel voor die in eigendom van de Achterban (zie hieronder onder **7. DISCRIMINATIE**).
129. Ook deze omstandigheden dragen bij aan de strijdigheid met de fair balance.
130. Hier doet zich niet de situatie voor dat de WOZ-cap moet worden gezien als een reparatiemaatregel van technische tekortkomingen in bestaande regelgeving die reparatie daarvan noodzakelijk maakt (zie o.a. EHRM 23 oktober 1997 *Building Societies v. UK*,

.ECLI:CE:ECHR:1997:1023JUD002131993, par. 81). Aantasting van gerechtvaardigde verwachtingen is dan in beginsel strijdig met 1 EP. Er zijn ook geen houtsnijdende specifieke en dwingende redenen aangevoerd voor de aantasting van die gerechtvaardigde verwachtingen (*N.K.M. v. Hongarije*, par. 74 en 75). Integendeel.

131. De Minister gaat in zijn verweren in het Nader rapport ten onrechte aan het bovenstaande voorbij. Voor een “specifieke groep verhuurders” aanvaardt hij “een daling van het rendement”. En voor “sommige verhuurders van wie hun geliberaliseerde woning door de maximering zal terugvallen naar het gereguleerde segment, zullen de huurinkomsten dalen en zal daardoor het rendement op hun investering afnemen”. En voor die gevallen kan het ook zijn dat zij “in de situatie verkeren dat zij niet aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen of anderszins de exploitatie van hun woning onrendabel wordt”. De Minister beschouwt deze laatste gevallen alle als verhuurders met een woning met een puntenaantal, waarbij huurprijsliberalisatie niet mogelijk was op moment van aankoop:

“Bij die verhuurders moet een onderscheid worden gemaakt tussen verhuurders met een woning met een puntenaantal waarbij huurliberalisatie niet mogelijk was, aangekocht voor en na invoering van de WOZ-waarde in het WWS”.

Hij negeert mitsdien de categorie verhuurders die een woning aankochten die op het moment van aankoop wel liberalisatiepotentieel had of al geliberaliseerd werd verhuurd.

132. De door de Minister wel besproken categorie verhuurders deelt hij vervolgens in aan de hand van aankoop vóór en aankoop ná de invoering van de WOZ-waarde in het WWS (2015).
133. Bij aankoop voor invoering van de WOZ-waarde meent hij dat die verhuurder nooit en te nimmer ooit meer mocht uitgaan van een rendement uitgaand van een geliberaliseerde huurprijs als gevolg van de WOZ-waarde in het WWS. Per definitie. Dat is onjuist. De Minister ziet er daarbij aan voorbij dat met de invoering van de WOZ-waarde een geheel andere situatie ontstond en heel andere verwachtingen werden gewekt zoals hierboven aangegeven en in ieder geval een WOZ-cap als de onderhavige redelijkerwijze niet verwacht behoefde te worden. Niet door verhuurders die uit de vrije sector terugvallen naar de gereguleerde sector en niet door verhuurders in de sociale sector die ieder liberalisatiepotentieel verliezen. Een cap die uitsluitend een kleine groep verhuurders in enige wijken in Amsterdam centrum zou raken, omdat hun woningen een kleine oppervlakte hebben maar een hoge WOZ-waarde ten gevolge van juist reële consumentenvoorkeuren (zie hiervoor III Oorzaken problematiek woningmarkt). Dat was de gecommuniceerde beleidsmatige doelstelling juist, werkte goed, en ook de gemiddelde 25% noodknop functioneerde uitstekend. De WOZ-cap vormde daarmee een volslagen onverwachte breuk:

“In 2022 maakte de overheid een draai van 180 graden ten aanzien van het woningwaarderingssysteem.” (BEA, p. 27)

De stelling, het gedachtenexperiment, van de Minister dat voor diegenen die vóór 2015 hebben gekocht hij “niet verwacht dat zij niet meer aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen als gevolg van de maximering van het WOZ-puntenaandeel”, is slechts een gedachtenexperiment, en wordt door de bevindingen van BEA gelogenstraft.

134. Voor de woningen die zijn aangekocht na invoering van de WOZ-waarde erkent de Minister dat voor de verhuurders de rendementen kunnen worden aangetast, en zij niet aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen.
Maar dat laatste hoeft niet ‘per definitie’ het geval te zijn, men kan extra punten halen, en waardestijging verzilveren door verkoop, aldus de Minister.
Dit een en ander werd hiervoor al weerlegd.
De Minister voegt toe dat deze categorie verhuurders er niet op mocht vertrouwen altijd geliberaliseerd te kunnen verhuren, omdat “huurregelgeving kan worden aangepast”. En omdat bij de introductie van de WOZ-waarde in het WWS “een evaluatie” was aangekondigd.
Hiervoor is al aangegeven dat bij de introductie van de WOZ-waarde wat betreft de WOZ-waarde juist aan de verhuurders hun verdien capaciteit werd gegarandeerd, specifiek waar het regelgeving betref (niet ten gevolge van marktbevingen, dat is ondernemersrisico); en de evaluatie liet juist zien dat de WOZ-waarde in het WWS op grond van reële consumentenvoorkeuren, ook wat betreft de noodknop van gemiddeld 25%, sinds 2015 perfect werkt zoals beoogd.

Niet valt in te zien waarom de verhuurders er dan rekening mee dienden te houden dat er in 2022 een 180 graden draai zou volgen specifiek gericht op het type woningen van de Achterban in enige wijken in Amsterdam centrum.

135. De Minister lijkt in het Nader rapport (productie 12) ook aan te willen sluiten bij de onder 4 hiervoor besproken rechtspraak:

“In het geval verhuurders toch in de situatie verkeren dat zij niet aan hun wettelijke verplichtingen kunnen voldoen of anderszins de exploitatie onrendabel wordt, bijvoorbeeld omdat zij bij de aankoop onvoldoende rekening hebben gehouden met mogelijke wijzigingen van huurinkomsten (onderstreping advocaat), dan zal dit voornamelijk het geval zijn bij verhuurders van een geliberaliseerde woning die bij een nieuwe verhuur terugvalt in het gereguleerde segment”. (p. 9)

Dit lijkt een verwijzing naar de overweging van de Hoge Raad (26 januari 2018) dat van belang kan zijn de omstandigheid dat de verhuurder zonder dwang van overheidswege tot verhuur is overgegaan dan wel het huurobject in verhuurde staat heeft aangekocht en de daaraan verbonden beperkingen heeft kunnen verdisconteren in de aankoopprijs, maar dat heeft nagelaten. De Minister ziet er aan voorbij dat de toen spelende kwestie uitsluitend ging over het kader van de gereguleerde huur in Nederland, waarbij aan het systeem inherente beperkingen aanwezig zijn. Deze overweging heeft dan ook per definitie geen werking voor de mogelijke terugval van de vrije sector naar de gereguleerde sector waar de Minister het over heeft (zie punt 42 hierboven). Bovendien maakt de Hoge Raad de kanttekening dat de betrokken koper ook



daadwerkelijk in staat moet zijn geweest die beperkingen in de koopprijs te verdisconteren.

Daarover zegt de Minister niets en daarover heeft hij geen enkel onderzoek gepleegd. Terwijl die daadwerkelijke mogelijkheid tot verdiscontering in de regel in een situatie als de onderhavige niet in de lijn der verwachting lag en niet reëel is. Het volgende moge dit verduidelijken.

136. Daarbij is het goed te realiseren in welk krachtenveld (“looking beneath appearances”) het verweer van de Minister (‘huurregelgeving kan worden aangepast’) en de kanttekening van de Hoge Raad (‘kunnen beperkingen worden verdisconteert in de aankoopprijs?’) spelen. In wezen is het argument van de Minister dat je als marktdeelnemer met ieder mogelijk beleid van overheidszijde rekening moet houden. Ook als daarvan op het moment van aanvangshuur (10, 13 of 23 jaren geleden) nog niets bekend kan zijn. En wel tegelijkertijd en op ieder denkbaar moment. Zowel als de overheid naar links gaat (invoering WOZ-waarde), naar rechts (invoering WOZ-cap) als wanneer alles bij het oude blijft, of nog linkser of nog rechtser (ontwerp Wet betaalbare huur) wordt. Wat er wanneer ook gebeurt zegt de Minister, *dat* had je moeten voorzien en daartegen had je je moeten wapenen; want anders is het voor je eigen rekening als marktdeelnemer. Maar in de echte wereld is het natuurlijk schier onmogelijk met al die (deels tegenstrijdige) - en nog niet door de politiek bedachte en gecommuniceerde - mogelijkheden (tegelijkertijd) rekening te houden als marktdeelnemer (met ook nog eens ieder een eigen belang: huurders / verhuurders / kopers / verkopers / banken etc.). Zeker als de wijziging een richting opgaat waarvan ieder weldenkend mens, onderzoeks- en adviesorgaan van de overheid zegt dat het de foute weg is die niet, zelfs averechts, werkt. Zoals bij de WOZ-cap. Dat is ook geen normaal risico dat nu door de Minister bij de Achterban wordt gelegd: dat is een loterij waarbij de Staat altijd wint.
137. Bedenk dat de marktdeelnemers zich in casu zien geconfronteerd met consensus bij instituten als het CPB, CBS, de Nederlandsche Bank, de OESO en het IMF die aandringen op een juist grotere vrije sector als oplossing voor de Nederlandse problemen en een juist nog grotere rol van de WOZ-waarde in het puntentotaal. De Hoge Raad stelt daarom ook de vraag naar de mogelijkheid iets te verdisconteren in de echte wereld afhankelijk van alle omstandigheden van het geval en niet van een wijdlopig betoog als dat van de Minister in het Nader rapport. Een betoog dat zich uitput de door de Raad van State gestelde vraag niet te beantwoorden, omdat er simpelweg geen onderzoek naar is gedaan.
138. Ook de reactie van de Minister doet mitsdien niet af aan de strijdigheid met de fair balance.

V. Aard van de maatregel

139. De WOZ-cap is geen oplossing voor het structurele probleem op de woningmarkt, maar naar zijn aard op zijn best symptoombestrijding.

Het lost die problematiek niet op; de structurele problemen worden zelfs “niet aangepakt” (Advies Raad van State, Inleiding en onder 2).

Het is een maatregel ter bestrijding van een beweerdelijk gevolg van die structurele problemen: de bestrijding van kunstmatig veroorzaakte ‘lokale disbalansen’: van een kunstmatig te hoog aandeel van de WOZ-waarde in het WWS puntenaantal (BEA, p. 2), die ongewenst kan leiden tot een geflatteerd hoog aantal punten in het WWS puntensysteem.

140. Los van de onjuistheid van door de Minister aangedragen oorzaak van die beweerdelijke “lokale disbalansen” (zie IV Voorzienbaarheid hiervoor): de WOZ-cap beoogt naar zijn aard een symptoom op te lossen dat wordt veroorzaakt door al decennia tekortschietend handelen en nalaten van de Staat wat betreft het algemeen belang van een goed functionerende woningmarkt. Een markt met een problematiek die uiteindelijk daardoor structureel is geworden.
141. DE WOZ-cap treft (en beoogt te treffen) naar zijn aard en zonder compensatie ook enkel een zeer kleine groep (zie VI Getroffen groep hierna) particuliere eigenaren-verhuurders die bovendien met het ontstaan van de structurele of symptomatisch problematiek niets te maken hebben en deze zeker niet hebben veroorzaakt. Voor zover woningcorporaties op gelijke wijze worden geraakt als eigenaar-verhuurder, beweerdelijk in het belang van hetzelfde doel, ontvangen zij van de Staat wel adequate compensatie voor de(zelfde) gevolgen van de WOZ-cap (zie 7. **DISCRIMINATIE** hierna).
142. De aard van de WOZ-cap draagt daarmee ook bij aan de strijdigheid met de fair balance.

VI. Getroffen groep

143. Eisers hebben er uitvoerig bij stilgestaan dat de WOZ-cap als algemene maatregel met als adressant de particuliere eigenaar-verhuurder uitsluitend een zeer kleine groep daarbinnen disproportioneel zwaar treft. Zij, de Achterban, wordt zonneklaar zwaarder getroffen dan ieder andere normadressant. Het is niet nodig hiervoor “beneath appearances” te kijken. In de voorbereiding van de WOZ-cap is de beperkte groep van de Achterban met zoveel woorden benoemd, zelfs berekend (zie hiervoor punt 3). BEA wijst er op dat het voor de corporaties (7.700 woningen) en de Achterban (30.200 woningen) tezamen gaat om ‘net iets meer dan 1 procent van het totaal aantal huurwoningen, met een zeer sterke concentratie in vooral Amsterdam’ (p. 5 en p. 8). De Achterban als getroffen groep betreft dus minder dan 1% van de totale groep normadressanten.
144. De Achterban treft geen verwijt voor de door de Minister - in strijd met de waarheid en ten onrechte aan hen verweten - opgevoerde ‘lokale disbalansen’ buiten consumentenvoorkeuren om. Wel brengt de Achterban vanwege de WOZ-cap hetzelfde financiële offer in het kader van het beweerdelijke algemene belang als de woningcorporaties, maar ontvangt daarvoor anders dan de woningcorporaties geen

adequate compensatie (BEA, p. 8).

145. Ook deze omstandigheden dragen bij aan de strijdigheid met de fair balance.

VII. Effectiviteit / Doelmatigheid

146. De Raad van State wijst er op dat voor haar twijfel bestaat of de WOZ-cap wel (noodzakelijk en) effectief zal zijn. De Raad wijst erop dat de WOZ-cap is gericht op een gevolg / symptoom van de structurele problematiek op de woningmarkt in plaats van op de oorzaken. En totdat 'het aanbod substantieel wordt uitgebreid door middel van nieuwbouw' zal gegeven de structurele woningnood die de overheid heeft laten ontstaan "verruiming van het ene segment, ten koste zal gaan van een ander segment".

147. De Raad vraagt, gegeven deze verdringing, aandacht voor de gevolgen voor de al zeer kleine vrije sector (de vergroting waarvan de Raad onder verwijzing naar consensus onder gezaghebbende publicaties beschouwd als "sleutel tot verlichting van de problemen"); en vraagt zich af hoe reëel het is met de WOZ-cap daadwerkelijk de transformatie naar een meer evenwichtige landelijke woningmarkt te maken vanuit de al lang bestaande structurele landelijke problematiek (waarvoor nog geen structurele maatregelen zijn genomen):

"De structurele problemen op de woningmarkt worden met dit ontwerpbesluit echter niet aangepakt. Het kan een negatieve impact hebben op de omvang van de middenhuur, een marktsegment dat cruciaal is voor de doorstroming en dat door andere overheidsmaatregelen juist wordt gestimuleerd. Indien het ontwerpbesluit leidt tot een inkrimping van de toch al kleine vrijhuursector, zal dit de prijzen van het overblijvende huuraanbod nog verder opdrijven".

148. De Raad wijst er tevens op dat door zodanige verdere prijsopdrijving nieuwbouw voor de lage en middeninkomens minder rendabel en zelfs verlieslatend maakt, waardoor het woningtekort enkel oploopt. Zulks terwijl ook de subsidie van de koopmarkt (met fiscale maatregelen) en de sociale huursector (door de maximale huurprijs in combinatie met huurtoeslag) al tot prijsopdrijving heeft geleid en (door onttrekking van huurwoningen aan de vrije sector door verkoop voor eigen bewoning) tot de geringe omvang van de vrije huursector.

149. Het onderzoek van BEA onderschrijft de vragen over 'nut en noodzaak' van de WOZ-cap zoals geuit door de Raad van State.

150. Wat betreft de structurele problematiek geeft BEA aan:

"Dan gaat het om de al jaren achterblijvende nieuwbouw, ook in schaarstegebieden, en om het fiscaal stimuleren van de vraag naar koopwoningen op een moment dat de vraag al groter is dan het aanbod waardoor de prijs van het beperkte aanbod alleen maar verder

wordt opgejaagd". (p. 7)

151. En wat betreft de effectiviteit vervolgt BEA:

"Eveneens in lijn met de argumentatie van de Raad van State mag worden verwacht dat de WOZ-cap zelfs negatieve effecten kan hebben op de beschikbaarheid van betaalbare woonruimte voor lagere en middeninkomens. Voor de middeninkomens geldt, dat een aantal woningen vanwege de WOZ-cap terug zal vallen naar de sociale huur (...), waarvoor zij niet in aanmerking komen. De WOZ-cap gaat zo ten koste van het middenhuursegment, dat toch al relatief klein is en een belangrijke rol vervult in het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt (...) In essentie is een en ander het gevolg van het miskennen van de wijze waarop markten werken. Een hogere prijs, in het geval van de woningmarkt bijvoorbeeld hogere huren in door consumenten gewilde steden en buurten, is niet alleen een probleem maar ook begin van een oplossing. De hoge prijs resulteert in aantrekkelijke rendementen, waardoor ook private partijen graag zullen investeren in de betreffende woningen, er meer balans komt tussen vraag en aanbod en het probleem zich uiteindelijk oplost. De WOZ-cap frustreert private partijen in gewilde steden en buurten juist om te investeren, waardoor de disbalans continueert en mogelijk zelfs verslechterd." (p. 7) (...) "De WOZ-cap maakt het voor huurders aantrekkelijker om een huurwoning die leegkomt op de koopmarkt te verkopen aan een potentiële eigenaar-bewoner. De WOZ-cap zorgt daardoor voor een afname van het totale aanbod huurwoningen. Dat effect zal vooral merkbaar zijn aan de onderkant van de vrije sector. Door de WOZ-cap verschuiven immers minder woningen van de sociale sector naar de vrije sector en zullen bepaalde woningen in de vrije sector terugvallen naar de sociale sector. Omdat het met name woningen betreft met een WWS puntenaantal dat vóór de WOZ-cap vlak boven de liberalisatiegrens lag die door de WOZ-cap uit de vrije sector verdwijnen, zullen relatief goedkope vrije sector woningen schaarser worden. De huren in dit segment van de vrije sector zullen daardoor stijgen bij een onveranderd grote vraag naar dit type woningen, wat bijdraagt aan het vergroten van de kloof tussen de vrije sector en de sociale sector. Dit gaat ten koste van de doorstroming op de woningmarkt. Het zijn vooral middeninkomens op de woningmarkt die hiervan nadeel ondervinden. De maatregel draagt op deze manier bij aan de woningnood onder groepen als verpleegkundigen, leerkrachten en politieagenten". (p. 9)

152. Inmiddels vindt er, zoals voorspeld, inderdaad volop onttrekking van huurwoningen door verkoop plaats (zie onder meer Nul20, Wonen en bouwen in de metropool Amsterdam, 6 juli 2023).

153. En de huren in de vrije huursector lopen, zoals voorspeld, fors op gegeven de groter wordende vraag en het kleiner wordende aanbod. (Nul20, Wonen en bouwen in de metropool Amsterdam, 6 juli 2023, *Huren vrije sector blijven stijgen, terwijl aanbod daalt*).

154. Specifieke maatregelen met resultaten op het gebied van de structurele problematiek op de woningmarkt zijn er nog steeds niet.

155. De Minister heeft in de voorbereiding van WOZ-cap geen onderzoek gepleegd naar de effectiviteit en doelmatigheid en blijft in het Nader rapport steken in algemeenheden op de concrete vragen van de Raad van State naar effectiviteit en doelmatigheid. De Minister erkent dat bij huurwoningen die terugvallen uit de vrije huursector naar de gereguleerde sector niet valt uit te sluiten dat particuliere verhuurders hun woning zullen verkopen. Dat verwacht hij 'niet zonder meer' bij huurwoningen die hun liberalisatiepotentieel verliezen:

“In die gevallen is immers geen sprake van een substantiële daling van de huuropbrengsten”.

Hier is wederom duidelijk dat de Minister geen onderzoek heeft gepleegd naar, en niet heeft meegewogen, de daadwerkelijke schade die de Achterban lijdt, en daarmee de aantasting van hun verdien capaciteit.

BEA heeft er op gewezen dat de Minister hier de plank mislaat.

Voor Categorie A laat de Minister onderzoek naar de gevolgen voor de effectiviteit / doelmatigheid van de WOZ-cap na, terwijl hij de negatieve gevolgen wel erkent.

Categorie B van de Achterban lijdt blijkens het onderzoek van BEA wel degelijk ook substantiële schade door alleen al een huurdaling van 27% - 55% (4.4).

Hiermee is het verdere betoog van de Minister dat de Raad van State teveel focust op de categorie (A) woning die terugvalt naar de sociale sector en er aan voorbij ziet dat in de andere categorie (B) gereguleerde woningen met liberalisatiepotentieel behouden blijven voor de gereguleerde woningvoorraad, niet meer relevant.

156. Het is overigens ook een onbeantwoorde vraag hoe een symptoom-maatregel die slechts 1% van het totaal van huurwoningen in Nederland treft überhaupt in het krachtenveld van dit grotere geheel aanspraak kan maken op efficiëntie en doelmatigheid.
157. Het bovenstaande draagt bij aan de strijdigheid van de WOZ-cap met de fair balance.

VIII. Noodzaak

158. Voor het ontbreken van de noodzaak van de WOZ-maatregel verwijzen eisers naar het hiervoor gestelde onder III Oorzaken problematiek woningmarkt / IV Voorzienbaarheid / V Aard van de maatregel / VI Getroffen groep en VII Effectiviteit / Doelmatigheid en het gestelde hierna onder IX Minder rigoureuze alternatieven en XI Stapelings beleid / Nalaten Staat.
159. Daaruit blijkt genoegzaam dat ook de afwezigheid van de noodzaak tot de WOZ-cap bijdraagt aan de strijdigheid met de fair balance.

IX. Minder rigoureuze alternatieven

160. De Raad van State wijst er terecht op dat een voorgenomen maatregel als de WOZ-cap weinig oplost totdat “het aanbod substantieel wordt uitgebreid door middel van

nieuwbouw”; en tot die (wat naar de ervaring leert nog vele jaren kan duren) slechts ten koste kan gaan van een verdere verstoring van de al niet evenwichtige woningmarkt, omdat de WOZ-cap per definitie ten koste moet gaan van een ander segment, i.c. het cruciale middenhuur segment. En dat het beoogde doel van de WOZ-cap (door daling van het rendement) ook “tevens een rem op nieuwbouw voor het middensegment” zal zetten. Vandaar dat de Raad de vraag stelt naar “andere, minder ingrijpende, maatregelen”. Bijvoorbeeld passende lokale regulering, omdat het probleem kennelijk lokaal is. De Minister gaat in zijn reactie in het Nader rapport op de rigoureuze gevolgen van de WOZ-cap niet in en volstaat, zakelijk weergegeven, met de mededeling: “er is gekozen voor de begrenzing van het aantal WOZ-punten in het WWS en aanpassing van het WWS kan alleen landelijk worden geregeld. Het Adviescollege toetsing regeldruk heeft dat bevestigd.”

Een waarheid als een koe; maar geen antwoord op de vraag.

161. Meer specifiek op de vraag naar lokale regulering luidt de reactie dat dit “niet wenselijk geacht” wordt, want dat “zou een ongewenste belemmering kunnen opleveren voor het investeren in nieuwbouw van huurwoningen” omdat het “kan leiden tot onduidelijkheid en voortdurende onzekerheid over lokale investeringscondities”. QED. Als het effect van de WOZ-cap slechts 1% van het totaal van de huurwoningen in Nederland betreft, lijkt die verwachte immense consequentie van weinig realiteitszin te getuigen. En tussen haakjes: als een zodanig beperkte lokale regeling (de facto uitsluitend een klein deel van Amsterdam betreffend) al tot zulke onacceptabele gevolgen zou (kunnen) leiden: wat zijn dan de consequenties die verwacht mogen worden van een veel ingrijpender landelijke regeling met dezelfde inhoud, hetzelfde doel en beoogde effect? Een algemene regeling die landelijk bovendien voor onbepaalde tijd (tot de woningnood problematiek is opgelost) de Nederlandse markt zal blijven beheersen. Die consequenties moeten dan wel toch desastreus zijn? Duidelijk is wel dat de Minister geen onderzoek naar minder ingrijpende maatregelen heeft gedaan.
162. En minder ingrijpende maatregelen liggen voor het oprapen.
163. Voorop staat dat de overheid nalaat in te grijpen waar dat op grond van bestaande regelgeving wel mogelijk is. Hieronder (XI Stapelings beleid / Nalaten Staat) zal blijken dat het structurele nalaten effectief op te treden tegen woonfraude en scheefwonen grote aantallen sociale huurwoningen treft die daardoor niet worden benut voor de primaire doelgroep. Het aantal huurwoningen dat alleen al daarmee voor de gereguleerde sector zou worden behouden, ligt *minimaal* 2 tot 3 keer hoger dan de 23.100 woningen die de WOZ-cap pretendeert te behouden.
Alleen al voor de aantallen gevallen van scheefwonen en woonfraude in Amsterdam.
164. Er wordt evenmin regelend opgetreden tegen woningcorporaties die woningen en panden, gebruikt en bestemd voor de sociale verhuur, verkopen (voor ontwikkeling door projectontwikkelaars voor verkoop) aan particulieren voor zelfbewoning. Hierdoor worden grote aantallen sociale huurwoningen aan de gereguleerde sector onttrokken. Met name ook in de schaarstegebieden in Amsterdam, waar nu de Achterban met de effecten van de WOZ-cap worden geconfronteerd. BEA omschrijft dit na onderzoek als volgt:



“In Amsterdam neemt het aantal corporatiewoningen geleidelijk af. Uit cijfers in tabel 8 blijkt dat het totale aantal woningen tussen 2012 en 2022 met 12 procent is toegenomen. De groei zit geheel in de koopsector en het aantal particuliere huurwoningen (+17 procent, respectievelijk +37 procent). Het aantal corporatiewoningen is in deze periode met 2 procent afgenomen.

Corporaties zijn zeer actief op de woningmarkt (zie bijvoorbeeld www.niettekoop.org), maar per saldo dus meer aan de verkoopkant dan aan de koop- en bouwkant. Kennelijk is het - ondanks de beschikbare staatssteun - voor corporaties lastig om rendabele projecten te ontwikkelen. (p. 66)

165. En gegeven het feit dat de WOZ-cap enkel de kleine groep van de Achterban betreft, zou het ook vrij eenvoudig zijn geweest onderzoek (als door Fair Huur aangeboden) te doen (wat is nagelaten) naar de effecten voor die groep en (o.a. in overstemming met het uitgangspunt dat aantasting van de verdien capaciteit van verhuurders een te vermijden “schokeffect” is van de regelgeving in de evaluatie) (a) overgangs- of compensatiemaatregelen te nemen die de Achterban wel in staat zou stellen tijdig schadebeperkende maatregelen te treffen; (b) de WOZ-cap in werking in tijd te beperken of afhankelijk te maken van / te relateren aan (de resultaten van) daadwerkelijke maatregelen ter bestrijding van de structurele problematiek; of (c) de werking van de WOZ-cap te beperken tot woningen aangekocht na aankondiging van het voornemen een degelijke beperking (de WOZ-cap) in te voeren. Zeker nu die een omkering van het beleid inhoudt.
166. Ook het nalaten mogelijk te achten minder ingrijpende maatregelen te treffen, draagt bij aan de strijdigheid met de fair balance.

X. Gebreken in de voorbereiding / Nalaten Staat

167. De relevante gebreken in de voorbereiding van de WOZ-cap door de Staat en het nalaten (waaronder het nalaten te stoppen met foutief stimulerend handelen) van de Staat dat de geschetste structurele en gevolg problematiek op de woningmarkt heeft veroorzaakt, zijn hiervoor op diverse plaatsen besproken.
168. Ook dit nalaten van de Staat draagt bij aan de strijdigheid met de fair balance.

XI. Stapelingsbeleid / Nalaten Staat

169. BEA constateert in haar onderzoek dat de WOZ-cap een ingrijpende maatregel is met financieel nadeel dat zodanig is, dat continuering van verhuur niet meer rendabel is en verliesgevend wordt (p. 53).



170. Vanuit de gedachte dat een dergelijke maatregel alleen dan gerechtvaardigd is als het doel dat middel heiligt en er geen andere minder ingrijpende maatregelen zijn waarmee hetzelfde doel wordt gediend, heeft BEA haar onderzoek uitgebreid tot de fenomenen scheefwonen en woonfraude op de woningmarkt (pp. 53 - 60).

171. De resultaten van dat onderzoek zijn onthutsend.

172. Over scheefwonen leert het onderzoek van BEA het volgende.

“De impact van scheefwonen is groot, gezien vanuit de wens om het aantal woningen te vergroten, en daarbinnen de wens vooral iets te doen voor de woonkansen van mensen met lagere en middeninkomens. In de afgelopen jaren (periode 2010 t/m 2021) is de totale woningvoorraad jaarlijks met gemiddeld 76.000 woningen gegroeid (o.b.v. WoON 2021). Het gros van deze toename werd gerealiseerd door nieuwbouw (69.000 woningen per jaar gemiddeld in deze periode). Een aantal van ruim 200.000 sociale huurwoningen dat wordt bewoond door mensen uit hogere midden en hogere inkomensgroepen, is dan aanzienlijk.” (pp. 55 / 56)

173. Het onderzoek van BEA leert verder dat in Amsterdam alleen het aantal scheefwoners 18.300 tot 23.300 bedraagt: 11 tot 14 procent van de sociale huurwoningen van de corporaties.

174. Bij 10 tot 20 procent van de corporatiewoningen (waarvan 9 procent vrije sector) in Amsterdam is sprake van woonfraude; BEA becijfert dat op 16.650 tot 33.300 sociale huurwoningen van de corporaties (p. 60) en concludeert:

“De potentiële opbrengst van het effectief aanpakken van woonfraude en scheefwonen in alleen Amsterdam komt daarmee dan al uit op circa 35.000 tot 56.500 woningen.” (p. 60)

175. Dat zijn dus aanzienlijk meer woningen dan de 23.100 (16.330 van particulieren) die de WOZ-cap beweerdelijk voor de sociale sector zou behouden.

176. Verder vindt er een stapeling van beleid plaats die de zwaarte van de gevolgen van de WOZ-cap verergert.

“De WOZ-cap komt bovenop een aantal andere maatregelen die de aantrekkelijkheid van investeringen door private partijen in huurwoningen bemoeilijken.” (BEA p. 8)

BEA noemt onder meer de opkoopbeschermingsregeling die in Amsterdam een zelfbewoningsplicht voor bestaande bouw en nieuwbouw oplegt, en de ‘majeure beleidsingreep’ van de regulering van de middenhuur ‘die boven de markt zweeft’.

177. Voorts zijn er het splitsingsverbod en fiscale maatregelen die de rendabele exploitatie van de door de WOZ-cap getroffen woningen door de Achterban verder bemoeilijken en aanvullende schade veroorzaken naast de huurderiving.



178. Bovenstaande omstandigheden dragen evenzo bij aan de strijdigheid met de fair balance.

c. Conclusie toetsing fair balance

179. Uit bovenstaande omstandigheden, uitsluitend te bezien in hun inherente onderlinge samenhang en waaraan enkel recht kan worden gedaan door een overkoepelende toets, volgt dat de WOZ-cap op stelselniveau de fair balance toets niet doorstaat en daarmee op de Achterban een excessive and disproportionate burden legt.

180. De rechtspraak van het EHRM is hier duidelijk in.

181. De meest voor de hand liggende aansluiting is bij het arrest *Bittó* dat een gelijke huurmarktproblematiek betreft als de onderhavige zaak.

182. In *Bittó* wordt voorop gesteld dat:

“the actual impact of the rent-control scheme is a particularly important factor in determining whether a fair balance has been struck between the interests at stake”
(par. 111)

Fair Huur heeft onderbouwd dat in casu de impact van de WOZ-cap voor de Achterban betekent dat een rendabele exploitatie al wegens de huurdering niet mogelijk is bij het type woningen dat zij verhuren, alsook dat schadebeperkende maatregelen geen soelaas bieden. En dat de impact verder een zeer substantiële daling van (ruim 50% is van) de marktwaarde van de woningen / panden (hetgeen banken weer aanleiding geeft de kosten van leningen te verhogen).

183. Deze impact is vanzelf slechts één factor. In *Bittó* stelt het EHRM dan ook voorop dat alle *“following facts are of particular importance when assessing”* mogelijke strijdigheid met de fair balance (par.105).

184. Het EHRM gaat vervolgens in op een aantal feitelijke gebeurtenissen in de geschiedenis van de rent-control in Slowakije (par. 106 -107), de omstandigheid dat was voorzien dat de rent-control *“by the end of 2016 at the latest”* zo zou eindigen, dat verhuurders geen verlies meer in de gereguleerde markt zouden leiden (wat niet gebeurd is (par.108)), en dat er gebreken / nalaten van overheidszijde zijn geweest in de implementatie van aangekondigd huurbeleid, waardoor de eerder aangekondigde beëindiging van de regulering niet is geslaagd (par. 109 – 110).

185. De Nederlandse situatie is hiermee qua relevante omstandigheden geheel vergelijkbaar.

186. De overheid slaagt er enerzijds al jaren beleidsmatig niet in de bekende problemen op de Nederlandse huurmarkt aan te pakken, laat staan te verbeteren of op te lossen, waardoor niet voldoende wordt gebouwd, schaarste wordt verergerd, doorstroming stopt, en de vrije sector te klein wordt; en voert anderzijds zelfs subsidieregelingen in (en houdt die in

stand) die de bouw van voldoende huurwoningen in het cruciale middensegment ontmoedigen of onmogelijk maken. Met als gevolg dat deze problemen structureel zijn geworden en op hun beurt weer aanleiding geven tot ongewenste gevolgen; gevolgen die meer in het bijzonder nu leiden tot de WOZ-cap.

187. Een WOZ-cap die derhalve evenmin bijdraagt aan de structurele oplossing, maar op zijn best symptoombestrijding kan betekenen (“een noodknop”) die bovendien aanleiding kan geven tot (en al daadwerkelijk tot gevolg heeft) niet-gewenste ontwikkelingen die de bestaande problematiek in de huurmarkt verergeren. Zulks terwijl bij gezaghebbende onderzoeks- / advies overheidsinstanties consensus over die ineffectiviteit al bestond.
188. De gebreken van de overheid zijn onbetwistbaar (en worden door de Staat ook erkend) en aangekondigd beleid heeft al decennialang niet tot structureel resultaat geleid, waardoor de Achterban nu met de WOZ-cap wordt geconfronteerd.
189. Dat de Achterban nu door de WOZ-cap een verlieslatende verhuur krijgt opgedrongen, is bovendien strijdig met de door de overheid gegarandeerde handhaving van de verdien capaciteit van de verhuurder binnen het kader van het gebruik van de WOZ-waarde in de puntentelling met de WWS. Tenminste voor zover het gebruik van de WOZ-waarde in combinatie met de WWS betreft: markt gerelateerde schommelingen zijn natuurlijk daarvan uitgesloten. Maar regelgeving gerelateerde aantasting van de verdien capaciteit is een expliciet omschreven ongewenst ‘shokeffect’, dat op goede gronden in het algemeen belang dient te worden vermeden.
In feite is de zelfbinding door de overheid ook verdergaand dan het niet veroorzaken van een verlieslatende exploitatie of een recht op een decent profit of minimal profit; het gaat om de niet-aantasting van de verdien capaciteit. Dat daarvan door de WOZ-cap sprake is, is tussen partijen niet in geschil. Dat is zelfs het onvermijdelijke gevolg van het nagestreefde doel van de WOZ-cap.
190. Hiermee heeft de Staat voor verhuurders wat betreft de WOZ-waarde in het WWS puntensysteem zelf invulling gegeven aan hun “*entitlement to derive profit from their property*” (*Hutten-Czapska*, par. 239, *Bittó*, par. 113).
191. De tussenconclusie is dat bovenstaande omstandigheden volgens het EHRM alle gewichtige en relevante omstandigheden zijn die bijdragen aan de strijdigheid met de fair balance en dat deze in het geval van de WOZ-cap evenzo spelen.
192. Het is pas in par. 111 dat het EHRM stilstaat bij de ‘*actual impact*’ van de rent-control scheme.
193. Het EHRM constateert daar de volgende factoren van ‘*particular importance*’:
 - de gereguleerde huurprijzen zijn “*considerably lower*” dan in de vrije sector (par. 113);
 - het effect is “*restricting the owners to such low returns*” (par. 113).

Deze omstandigheden zijn in het onderhavige geval niet anders (BEA pp. 19-23 en 28-29).

En het EHRM vervolgt:

- gegeven het doel van de “*transformation and reform of the country’s housing supply*” komen de lasten onterecht op één sociale groep (verhuurders) hoe belangrijk de belangen van huurders (“*tenants*”) ook zijn (par. 114 - 115).

Dit laatste acht het EHRM met name niet acceptabel, omdat het aantal woningen dat door de rent-control werd geraakt niet “*particularly high*” is; en “*shortcomings in the housing planning and policy*” een situatie creëerden die maakte dat de rent-control niet eerder zoals wel aangekondigd kon worden beëindigd (par. 115).

194. Ook deze omstandigheden spelen, zoals eerder uiteenzet, één-op-één in het kader van de WOZ-cap. Wat betreft de shortcomings wijst Fair Huur op het onder punt 167 gestelde, waar het eerder daarover gestelde werd samengevat.
195. Bovenstaande omstandigheden leiden het EHRM in *Bittó* na een overkoepelende toets tot het oordeel dat strijdigheid met de fair balance bestaat en dus met 1 EP.
196. Fair Huur is van oordeel dat buiten twijfel is dat hiermee ook sprake is van strijdigheid met artikel 1 EP in het onderhavige geval. Fair Huur wijst er op dat hiervoor in aanvulling bovendien nog een groot aantal aanvullende omstandigheden en factoren is genoemd die evenzo bijdragen aan de strijdigheid met de fair balance. Zulks betekent derhalve dat de WOZ-cap buiten werking dient te worden gesteld als hierna gevorderd, althans totdat financiële, in beginsel algehele, vergoeding voor de Achterban zal zijn verzekerd.
197. In het voorgaande is de individuele excessieve getroffenheid van de Achterban gestandaardiseerd aangetoond. De Hoge Raad meent evenwel dat ook een strikt individuele toets waar mogelijk in het kader van de toets op stelselniveau dient te worden gemaakt. De individuele toets zal dan in de beoordeling van de toets op stelselniveau (kunnen) worden meegewogen in een collectieve actie als de onderhavige. Hierna (onder **8. INDIVIDUELE SCHADE**) zullen derhalve ook enige illustratieve individuele gevallen worden behandeld, primair met dat als doel.
198. Hier doet zich overigens wel een complicatie voor die inherent is aan de toetsing aan het fair balance vereiste. Het is vaste rechtspraak dat dat de rechter - na en naast een toets op stelselniveau ten behoeve van de Achterban - een individuele toets moet uitvoeren in ieder afzonderlijk geval, indien daarvoor voldoende ten processe is aangevoerd (zie o.a. Hof Den Haag, 5 juli 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:1951, rov. 2.4, onder verwijzing naar rechtspraak). Het zou namelijk kunnen zijn dat alhoewel de toets op stelselniveau niet leidt tot strijdigheid met 1 EP, op individueel niveau toetsend aan de fair balance tot een ander oordeel gekomen moet worden (Hoge Raad 16 november 2001, ECLI:NL:HR:2001:AD5493, rov. 7.3; cf. ook *Bittó* ,” **B. Particular circumstances of the**

applicants' cases", par. 17 .v.v.).

199. Dit betekent niet dat de belangen van de Achterban zich niet zouden lenen voor bundeling in een collectieve actie. Het betekent slechts dat een oplossing gevonden dient te worden daarvoor dat in het onverhoopte geval dat de toetsing op stelselniveau niet zou leiden tot strijdigheid met 1 EP, in individuele gevallen op voorhand niet kan worden uitgesloten dat die toets anders uitpakt (en er wel een 'individual and excessive burdens' bestaat), bijvoorbeeld omdat de hoogte van de schade, of andere relevante individuele feitelijke omstandigheden, afwijken. Het is voor Fair Huur niet mogelijk in deze procedure voor de gehele Achterban alle zodanige individuele relevante eigen omstandigheden / factoren in beeld te brengen. Door een schadevordering of een vordering tot verwijzing naar de schadestaat alleen door Fair Huur kan hieraan evenmin tegemoetgekomen worden.
200. Het is om die reden dat in de te behandelen individuele gevallen de betrokkenen (ook) zelfstandig als eiser in de onderhavige procedure een eigen individuele vordering instellen (waarbij tevens vergoeding van schade al dan niet middels verwijzing naar een schadestaatprocedure wordt gevorderd). Voor zover zulks door artikel 3:305a BW niet wordt toegestaan en tot niet-ontvankelijkheid van de individuele eisers zou moeten leiden (maar hun individuele omstandigheden wel zouden worden meegewogen in de toetsing op stelsel niveau), is dit naar het oordeel van eisers strijdig met de effectieve rechtsbescherming die het EVRM, meer in het bijzonder ook 1 EP, verleent: de garantie van individuele bescherming van rechten en de reële toegang tot de rechter. Voor zover artikel 3:305a BW dit zou frustreren, dient deze op die grond in zoverre buiten werking te blijven.
201. Eisers stellen daarom voor - in praktische zin - dat de (behandeling van de) individuele toetsing van de vorderingen van de gevallen van eisers 2 t/m 4 in deze procedure door uw Rechtbank wordt opgeschort tot nadat duidelijkheid over de toetsing op regelniveau is verkregen (zie ook kst-34608-3pdf (www.officielebekendmakingen.nl), p.9).

6. STRIJDIGHEID MET FUNDAMENTELE RECHTSBEGINSELEN

202. De totstandkoming, inwerkingtreding en toepassing van de WOZ-cap is evenzo strijdig met fundamentele rechtsbeginselen en geschreven en ongeschreven regels van publiekrecht en daarmee onrechtmatig jegens de Achterban. Ook de Staat dient zich aan deze regels te houden (artikel 3:14 BW) en de toets daaraan staat de rechter vrij.
203. Fair huur is van oordeel dat de WOZ-cap in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel, noodzakelijk noch proportioneel is, strijdig is met het rechtszekerheidsbeginsel, het beginsel van een zorgvuldige voorbereiding van besluiten, het vertrouwensbeginsel, het verbod van willekeur, althans naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet uitvoerbaar is dan na betaling van adequate compensatie voor de door de WOZ-cap veroorzaakte schade.



204. De omstandigheden waarop deze vorderingen zijn gebaseerd zijn in deze dagvaarding ampel omschreven en toegelicht.

7. DISCRIMINATIE

205. De WOZ-cap heeft ten eerste ten doel dat 14.800 woningen die nu zijn geliberaliseerd terugvallen naar de gereguleerde sector. Daarvan zijn 900 woningen in eigendom van woningcorporaties en 13.900 woningen in eigendom van de Achterban. Ten tweede dat 23.100 woningen in de gereguleerde sector het liberalisatiepotentieel verliezen. Daarvan zijn 6.800 woningen in eigendom van woningcorporaties en 16.300 woningen in eigendom van de Achterban. Zulks blijkt uit door de Staat uitgevoerd onderzoek (BEA, p. 5).
206. Hiervoor is aangetoond welke schade de WOZ-cap hiermee toebrengt aan de Achterban:
- (a) dat zij voor deze woningen niet meer in staat zullen zijn een rendabele exploitatie te continueren,
 - (b) dat zij met onverkoopbare woningen komen te zitten, omdat deze woningen in de regel deel uitmaken van ongesplitste panden die niet langer gesplitst mogen worden, als één woning in het pand in de gereguleerde sector valt, waardoor men gedwongen moet blijven verhuren, en
 - (c) dat derhalve niet enkel de direct door de WOZ-cap getroffen woning, maar het hele pand aanmerkelijk in waarde is gedaald, ook voor zover er in dat pand woningen zijn die niet door de WOZ-cap worden getroffen en in de vrije sector kunnen blijven worden verhuurd c.q. het liberalisatiepotentieel behouden. Ook voor die laatste woningen is het gevolg van de WOZ-cap dus dat de (verkoop)waarde van die woningen substantieel is gedaald.
207. De door de WOZ-cap getroffen woningen die eigendom zijn van corporaties worden door de Staat van deze schade gevrijwaard c.q. zij worden daarvoor gecompenseerd. Immers, zowel in het geval van terugval van geliberaliseerde woningen naar het gereguleerde segment als bij verlies van het liberalisatiepotentieel door de WOZ-cap, geeft de Staat de woningcorporaties (weer) staatssteun, financiële ondersteuning, om toch een rendabele exploitatie te kunnen blijven voeren (BEA, p. 23 / 24).

N.B. BEA hanteert in haar schadeberekeningen voor de Achterban een rendement van 4 procent. Dat is "een beperkt rendement in vergelijking met de 5 procent die in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt genoemd als rendementsnorm voor woningcorporaties" (p. 21).

208. BEA vervolgt: "Particuliere verhuurders die woningen verhuren in de sociale sector zijn, net als de woningcorporaties, gebonden aan de prijsregulering, maar komen, anders dan de woningcorporaties, niet in aanmerking voor staatssteun" (p. 24).
209. Fair Huur is van oordeel dat haar Achterban hiermee slachtoffer is van ongerechtvaardigde discriminatie. De Achterban wordt net als de woningcorporaties door

de WOZ-cap gedwongen mee te werken aan de vergroting / het behoud van de gereguleerde huursector in het beweerdelijke algemeen belang ('de betaalbaarheid van huurwoningen' en 'de beschikbaarheid van de juiste huurwoningen'). Maar waar de woningcorporaties voor die situatie worden gecompenseerd opdat zij van een rendabele exploitatie verzekerd zijn, wordt de minst genomen 'inherently' gelijkelijk ('factual equality') door de WOZ-cap getroffen Achterban dat niet. De Staat behandelt daarmee met, voor en door de (beoogde) werking van de WOZ-cap gelijke gevallen ongerechtvaardigd ongelijk. Eens te meer:

"in the absence of the relevant evaluation of all the circumstances of the case by the competent authorities". (EHRM 29 april 2008, Guberina v. Croatia, ECLI:CE:ECHR:2016:0322JUD002368213, par. 98).

210. Dit is strijdig met artikel 1 van de Grondwet, artikel 14 EVRM, artikel 1 Protocol 12 EVRM en artikel 26 IVBPR.
211. Deze strijdigheid bestaat evenzo, althans eens te meer, omdat nieuwe toetreders tot de gereguleerde huurmarkt (verzekeraars, pensioenfondsen, woningcorporaties) (ook) staatssteun ontvangen door middel van lage(re) grondprijzen. Particuliere verhuurders genieten dat voordeel niet. Het enige verschil met deze toetreders is dat particuliere verhuurders niet de financiële slagkracht hebben om de bedoelde ontwikkeling te plegen. Zij zijn er daarmee tot veroordeeld bij toetreding van de andere toetreders te kopen en lijden hierdoor schade; indien zij al door de achterstand, het gebrek aan een level playing field, tot zodanige toetreding in staat zouden zijn of worden gesteld. Voor dit verschil in behandeling van de Achterban bestaat geen afdoende rechtvaardiging. Hetzelfde geldt voor de privilegering van de zeer grote groep andere eigenaren-verhuurders die anders dan de relatief geringe Achterban van eigenaren-verhuurders gevrijwaard blijven van de ingrijpende gevolgen van de WOZ-cap.
212. Bij toetsing aan het discriminatieverbod doet *niet* ter zake of al dan niet sprake is van proportionaliteit, een buitensporige last; maar enkel of er gediscrimineerd wordt en/of geprivilegieerd wordt zonder voldoende rechtvaardiging. Voor schending van artikel 14 EVRM is ook niet van belang of ook enig ander EVRM-grondrecht is geschonden. Het doet dus ook niet ter zake of de WOZ-cap (ook) het eigendomsrecht schendt (o.a. EHRM 29 april 2008, *Burden v. UK*).
213. Met de inwerkingtreding van artikel 1 Protocol 12 EVRM (2005) staat overigens evenzo vast dat geen ondersteunende andere EVRM-bepaling meer nodig is voor de toepasselijkheid van het discriminatieverbod. Artikel 26 IVBPR is ook een zelfstandig discriminatieverbod voor elke 'status', dus ook die van eigenaar-verhuurder.

8. INDIVIDUELE SCHADE

214. De totstandkoming, inwerkingtreding en uitvoering, althans zonder tevens een voorziening te treffen welke het financieel mogelijk maakt(e) het bedrijf aan te passen of



anderszins aan economische belangen tegemoet te komen, van de WOZ-cap als hierboven uiteengezet, levert bovendien een onrechtmatige daad op ten opzichte van eisers sub 2 t/m 4, welke hen gerechtigd maakt tot vergoeding door gedaagde van alle daardoor geleden / veroorzaakte schade. Naast schade ten gevolge van waardedaling, bestaat de schade onder meer uit investeringschade en winstdervings- / inkomensschade.

215. Eiser sub 2 (...) verhuurder-eigenaar van (...).
216. (...) Op geen enkele wijze is voor hem (of enig andere normadressant) voorzienbaar dat door de invoering van de WOZ-cap de maandhuur juist naar beneden moet worden bijgesteld, indien wordt geïnvesteerd in verduurzamingsmaatregelen. In het kader van de totstandkoming van de WOZ-cap is dit niet onder ogen gezien door de wetgever; het is strijdig met (doel, aard en strekking van) de ingevoerde maatregel, en tevens strijdig met (doel, aard en strekking van) het WWS. Voor eiseres sub 2 geldt mitsdien dat de maatregel niet voldoet aan de vereisten "precise" en "foreseeable" in de toepassing. Daarmee staat jegens eiser sub 2 strijdigheid met 1EP al vast.(...).
217. Het (bruto)rendement dat gemaakt wordt laat al niet toe dat daaruit de kosten van het noodzakelijk groot onderhoud worden voldaan. Daarbij valt te denken aan het vernieuwen en isoleren van het dak, verduurzamen van de woning, schilderwerk, vernieuwen badkamer en keuken, funderingsherstel (en de voorbereiding inclusief herhuisvesting bewoners), ramen en kozijnen, renovatie van de achtergevel e.d.(...).
218. Het moge duidelijk zijn dat een en ander betekent dat een rendabele exploitatie niet meer tot de mogelijkheden behoort en de exploitatie verliesgevend zal zijn.
219. De waarde van de woning / het pand is ook aan aanzienlijk verlies onderhevig. Het gevolg van de WOZ-cap (terugval naar de gereguleerde sector) is dat het gehele pand niet meer mag worden gesplitst in appartementsrechten, waarmee ook de afzonderlijke vrije verkoop van de woning illusoir is geworden.
220. De conclusie is dat eiser sub 2 een disproportionele individual burden draagt ten gevolge van de (invoering van de) WOZ-cap.
221. Door en met de inwerkingtreding van de WOZ-cap zal eiser sub 2 een aanzienlijke schade lijden, welke in het kader van deze procedure nader zal worden begroot.
222. Eiseres sub 3 is (...) verhuurder-eigenaar van de woning (...).
223. (...) Het is een woning die uit de vrije sector terugvalt naar de gereguleerde sector. Het is onmogelijk door investeringen te bewerkstelligen dat de woning weer in de vrije sector verhuurd kan worden.
224. De woning is gelegen (...).



225. Een en ander leidt tot een verliesgevende exploitatie.
226. Voor het pand geldt dat op korte termijn groot onderhoud gepleegd dient te worden. De kosten daarvan (...) maakt duidelijk dat hiermee een rendabele exploitatie eens te meer onmogelijk zal zijn.
227. Het pand kan door de terugval naar de gereguleerde sector niet meer in afzonderlijke appartementsrechten gesplitst worden. En de woningen kunnen niet meer afzonderlijk vrij worden verkocht. Daarmee is ook de waarde van het pand / de woning(en) aan aanzienlijk verlies onderhevig.
228. Door de (invoering van de) WOZ-cap ligt op eiseres sub 3 dan ook een disproportionele individual burden.
229. Door en met de inwerkingtreding van de WOZ-cap zal eiser sub 3 een aanzienlijke schade lijden, welke in het kader van deze procedure nader zal worden begroot.
230. Eiser sub 4 is (...) verhuurder-eigenaar van de woning (...).
231. (...) De woning valt uit de vrije sector terug naar de gereguleerde sector.(...).
232. Aan de woning / het pand dient op korte termijn verder veel onderhoud gepleegd te worden (schilderwerk, houtwerk aan de buitenkant en ingrijpende dakreparaties). De kosten hiervan zijn zeer aanzienlijk. Verder geldt dat op korte termijn een volledig funderingsherstel noodzakelijk is.(...).
233. Hiermee is alleen al wegens deze kosten een rendabele exploitatie na de WOZ-cap niet meer mogelijk en kan deze enkel verlieslatend zijn. Nadere jaarlijkse kosten (los van onvoorziene kosten) zijn:
(...)
234. Het pand waar de woning onderdeel van uitmaakt, is niet gesplitst. Dit betekent ook dat er een aanzienlijk waardeverlies door de WOZ-cap is opgetreden aan de woning / het pand, aangezien splitsing van het pand in appartementsrechten door de terugval naar de gereguleerde sector niet meer mogelijk is en de woning derhalve niet vrij verkoopbaar is.
235. Eiser sub 4 wordt hiermee ten gevolge van de (invoering van de) WOZ-cap getroffen door een disproportionele individual burden.
236. Eiser sub 4 is (...) verhuurder-eigenaar van de woning (...).
237. Deze woning (...).
238. Aan de woning dient op korte termijn veel onderhoud gepleegd te worden. (...)



239. Hiermee is een rendabele exploitatie na de WOZ-cap niet mogelijk. Nadere jaarlijkse kosten (los van onvoorziene kosten) zijn: (...)
Ook voor deze woning wordt eiser sub 4 door de (invoering van de) WOZ-cap derhalve getroffen door een disproportionele individual burden.
240. Door en met de inwerkingtreding van de WOZ-cap zal eiser sub 4 een aanzienlijke schade lijden, welke in het kader van deze procedure nader zal worden begroot.
241. Eisers sub 2, 3 en 4 zullen in het vervolg van deze procedure hun schadegegevens nog nader in het geding brengen.

9. BEWIJSAANBOD

242. Eisers zullen op de eerste rolzitting bij akte de in deze dagvaarding genoemde producties in het geding brengen.
243. Zonder onverplicht enige bewijslast op zich te willen nemen bieden eisers voorts bewijs aan van hun stellingen met alle rechtens toelaatbare middelen, in het bijzonder door het horen van (...) het horen van eisers sub 2 t/m 4 en nadere getuigen, en het in het geding brengen van nadere schriftelijke stukken, waaronder een (aanvullend) deskundigenbericht en schaderapporten van eisers sub 2 t/m 4 met nadere onderbouwing van de schade die eisers sub 2 t/m 4 lijden door en met de inwerkingtreding van de WOZ-cap.
244. Eisers bieden reeds nu aan ook tegenbewijs te leveren door alle middelen rechtens, in het bijzonder door het horen van getuigen, tegen stellingen van gedaagde.

10. CONCLUSIE / BEVOEGDHEID RECHTBANK

245. Nu gedaagde haar zetel heeft in (de gemeente) Den Haag, en derhalve binnen het arrondissement Den Haag, is de rechtbank Den Haag bevoegd om van de vorderingen van eisers kennis te nemen en dient de zaak te worden aangebracht op de locatie Den Haag.

MITSDIEN:

Het uw rechtbank behage, bij vonnis, voor zover wettelijk mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

- I. de Stichting aan te wijzen als exclusieve belangenbehartiger zoals bedoeld in artikel 1018 e Rv;
- II. *Primair*
het besluit huurprijzen woonruimte onderdeel 9.3 in Bijlage I, onder A in rubriek 9 onverbindend te verklaren, althans deze buiten werking te stellen wegens strijdigheid met

hogere regelgeving, fundamentele rechtsbeginselen en ongeoorloofde discriminatie;

Subsidiar

te bepalen dat het Besluit huurprijzen woonruimte onderdeel 9.3 in Bijlage I, onder A in rubriek 9 op bovenstaande gronden buiten toepassing dient / dienen te worden gelaten of de Staat te bevelen deze te schorsen en/of niet uit te voeren en door zijn ambtenaren te doen uitvoeren, althans zulks te bepalen totdat zal zijn voorzien in een volledige, althans adequate, schadevergoedingsregeling voor individuele gevallen;

Meer subsidiar

te bepalen dat het Besluit huurprijzen woonruimte onderdeel 9.3 in Bijlage I, onder A in rubriek 9 op bovenstaande gronden buiten toepassing dient / dienen te worden gelaten voor gevallen als die van eisers sub 2 t/m 4, althans ten aanzien van eisers sub 2 t/m 4, althans tot zal zijn voorzien voor die gevallen, althans wat betreft eisers sub 2 t/m 4, in een volledige, althans adequate, schadevergoedingsregeling voor individuele gevallen;

- III. te verklaren voor recht dat de Staat zich op bovenstaande gronden schuldig maakt aan onrechtmatige daad jegens alle eisers, althans eisers 2 t/m 4, en dientengevolge jegens alle eisers, althans eisers sub 2 t/m 4, aansprakelijk is voor alle door hen geleden en te lijden schade (waaronder gevolgschade) nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de Wet;
- IV. met veroordeling van de Staat in de kosten van deze procedure, waaronder begrepen het verschuldigde griffierecht en het tot de uitspraak begrote bedrag aan salaris van de gemachtigde, alsmede in de na de uitspraak vallende kosten (nakosten), alles te voldoen binnen 14 dagen na dagtekening van het vonnis, en indien voldoening niet binnen deze termijn plaatsvindt te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van het vonnis tot aan de dag der algehele voldoening.

De kosten dezes zijn voor mij, deurwaarder, €

deurwaarder

Deze zaak wordt behandeld door mr. A.B. Lever, mr. R. Klein en mr. T.T.P. van Tilburg
Nysingh advocaten-notarissen N.V. te Zwolle (postbus 600, 8000 AP)