

Rechtbank Den Haag  
Rolzitting van 8 mei 2024, 10.00 uur  
Zaaknummer: C/09/655088 / HA ZA 23-917

**CONCLUSIE VAN ANTWOORD**

inzake

de Staat der Nederlanden (Ministerie van BZK)

gezeteld te Den Haag

**gedaagde**

advocaten: mrs. I.M. van der Heijden en M.J.W. Timmer

**Nederlandse Woonbond**

gevestigd te Amsterdam

**gevoegde partij aan de zijde van gedaagde**

advocaat: R. Beets

tegen

1. de stichting Stichting Fair Huur voor Verhuurders, gevestigd te Amsterdam

2. [REDACTED]

3a. de besloten vennootschap Fortaleza Vastgoed B.V., gevestigd te Amsterdam

3b. de besloten vennootschap Marsare B.V., gevestigd te Amsterdam

4. [REDACTED]

**eisers**

advocaten: mrs. A.B. Lever, R. Klein en T.T.P. van Tilburg

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Achtergrond	2
3.	De WOZ-cap dient wel een algemeen belang	3
	Invoering WOZ in woningwaarderingstelsel	3
	Gevolgen voor huurders	4
	Invoering van de WOZ-cap	6
4.	Geen strijd met het recht op eigendom	9
i.	De WOZ-cap is wel in overeenstemming met een legitiem doel in het algemeen belang	9
ii.	De “ <i>fair balance</i> ” toets valt niet uit in het voordeel van Fair Huur	11
	Door Fair Huur <u>niet</u> genoemde omstandigheden	12
	a. Verwezenlijking van het recht op huisvesting	12
	b. Belangen van huurders en woningzoekenden	13
	c. Behoud toegankelijkheid van gewilde buurten voor lagere inkomens	14
	Door Fair Huur <u>wel</u> genoemde omstandigheden	14
	a. Schade (‘omstandigheid I’)	14
	b. Aard van de maatregel (‘omstandigheid v’)	16
	c. Stapeling beleid / nalaten Staat (‘omstandigheid xi’)	16
5.	Geen sprake van discriminatie	17
6.	Bewijsaanbod	18
7.	Conclusie: de WOZ-cap is niet onrechtmatig jegens Fair Huur	18

## 1. Inleiding

- 1.1 Bij vonnis d.d. 27 maart 2024 heeft de rechtbank Den Haag de Woonbond toegestaan zich in de hoofdzaak aan de zijde van de Staat te voegen en bij conclusie van antwoord zijn standpunten toe te lichten.<sup>1</sup> De zaak betreft een collectieve actie tegen de Staat over de zogeheten "WOZ-cap", die is aanbracht door de Stichting Fair Huur voor Verhuurders en individuele eisers sub 2 t/m 4 (hierna gezamenlijk aan te duiden als: 'Fair Huur'). Fair Huur vordert in deze procedure, kortgezegd, afschaffing van de WOZ-cap. In deze conclusie van antwoord zet de Woonbond uiteen waarom hij meent dat de vorderingen van Fair Huur moeten worden afgewezen.
- 1.2 Volgens de Woonbond is de WOZ-cap niet onrechtmatig (jegens de achterban van Fair Huur). In deze conclusie zal de Woonbond zich met name richten op de stellingen van Fair Huur 1) dat er geen algemeen belang gediend is met de WOZ-cap; en 2) dat de WOZ-cap in strijd is met het recht op eigendom van particuliere verhuurders. Daarbij zal de Woonbond in het bijzonder aandacht besteden aan het belang van de WOZ-cap voor zijn achterban, bestaande uit huurders en woningzoekenden. In lijn met zijn positie in dit geding beperkt de Woonbond zich tot deze hoofdpunten.

## 2. Achtergrond

- 2.1 Enig overheidsingrijpen in de woningmarkt is in Nederland geheel niet ongebruikelijk. Tot 1989 waren alle huurwoningen gereguleerd. De overheid is daar geleidelijk van afgestapt. Eerst werden enkel nieuwbouwwoningen geliberaliseerd, in 1994 werden daar vrijgekomen bestaande huurwoningen aan toegevoegd. Vanaf de jaren '90 is de huurprijsregulering dus langzaam afgebouwd en is de volkshuisvesting steeds meer overgelaten aan de vrije markt. Deze ontwikkeling vond plaats vanuit de gedachte dat de woningschaarste afnam, en dat regulerend overheidsoptreden daardoor minder gewenst was.<sup>2</sup> Wat daar ook van zij, inmiddels is dit in ieder geval duidelijk een gepasseerd station.
- 2.2 De gevolgen van dit woonbeleid worden steeds duidelijker: een betaalbare woning is voor een groeiende groep huurders onbereikbaar. Het overlaten van de vrije huursector aan de vrije markt heeft - in samenhang met beleid dat het bijbouwen van

---

<sup>1</sup> Rechtbank Den Haag, vonnis in incident d.d. 27 maart 2024, r.o. 6.5 (overlegd als **Productie 7**).

<sup>2</sup> Kamerstukken 1991-92, 22350, nr. 3, p. 5: "De noodzaak om de bepalingen en waarborgen in de HPW die de huurder beschermen, nog voor dergelijke woningen te laten gelden, is langzamerhand - naarmate de woningschaarste binnen dit segment van de woningmarkt afnam - weggevalen. Omdat dergelijke woningschaarste zich thans nog slechts in een zeer geringe mate voordoet en de HPW met name de bedoeling had schadelijke effecten van schaarsteverschijnselen te beperken, is regulerend optreden van overheidswege niet meer gewenst en kan aan marktpartijen een grotere vrijheid worden geboden."

woningen door corporaties belemmerde<sup>3</sup> - in toenemende mate geleid tot torenhoge huurprijzen, die voor veel huurders en woningzoekenden onbetaalbaar zijn. Tegelijkertijd hebben zij door schaarste weinig keuze om elders te huren.

### 3. De WOZ-cap dient wel een algemeen belang

- 3.1 Op meerdere plekken in de dagvaarding voert Fair Huur aan dat met de WOZ-cap geen algemeen belang gediend zou zijn.<sup>4</sup> De Woonbond volgt deze stelling van Fair Huur geheel niet. Hieronder zal de Woonbond kort ingaan op de achtergrond en totstandkoming van de WOZ-cap, en in dat kader het algemeen belang toelichten.

#### Invoering WOZ in woningwaarderingstelsel

- 3.2 Eén van de redenen dat meer woningen buiten de reikwijdte van huurprijsregulering zijn gevallen (zie randnummer 2.1) is de toevoeging van de WOZ-waarde als onderdeel van het woningwaarderingstelsel ('WWS') - het wettelijk systeem om een redelijke huurprijs voor een woning vast te stellen. Het WWS is bedoeld om huurders te beschermen tegen door schaarste gedreven prijzen, door een maximale huurprijs voor een woning te hanteren die samenhangt met de objectieve kwaliteit van een woning (zoals vierkante meters of energieprestatie). In 2015 is de WOZ toegevoegd als onderdeel waarop huurwoningen binnen het WWS punten krijgen, en dus waarmee de maximale huurprijs wordt berekend. Er zijn twee manieren waarop de WOZ-waarde binnen dit huidige stelsel punten oplevert. Op basis van het stelsel per 1 juli 2023 is dat als volgt:

- Een woning krijgt één punt voor elke € 14.146 van de WOZ-waarde<sup>5</sup>
- Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte krijgt de woning nogmaals één punt per € 222,-.<sup>6</sup>

Deze twee bij elkaar opgeteld levert het puntentotaal voor de WOZ-waarde van een woning op. Omdat in het tweede deel van de berekening ook gekeken wordt naar het aantal vierkante meters, levert vooral de combinatie tussen een hoge WOZ-waarde en relatief kleinere woningen hoge WOZ-puntenscores op.

- 3.3 Vooral in gebieden met veel marktdruk nam door de invoering van de WOZ het liberalisatiepotentieel toe.<sup>7</sup> Oftewel: juist daar waar de marktdruk hoog is (en de

<sup>3</sup> Dit betrof onder andere het invoeren van een belasting op sociale huur, de inmiddels - per 1 januari 2023 - afgeschafte verhuurderheffing.

<sup>4</sup> Dagvaarding, randnummers 52-57, 70-76.

<sup>5</sup> Dit betreft de WOZ-waarde die geldt in 2023, dus naar waardepeildatum 1 januari 2022.

<sup>6</sup> Rijksoverheid, 'Hoe tel ik tot 1 juli 2024 de punten van mijn zelfstandige huurwoning?', onderdeel 9. Zie online via: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2023/05/12/hoe-tel-ik-tot-1-juli-2024-de-punten-van-mijn-zelfstandige-huurwoning>

<sup>7</sup> ABF Research, *Evaluatie WWS*, 2019, p. 7-8.

WOZ-waarde stijgt), zijn binnen dit systeem hogere huurprijzen mogelijk en vervallen woningen makkelijker naar de vrije sector. Onderstaande tabel illustreert dit effect.

Tabel 2-3: Liberalisatiepotentieel per gemeente voorafgaand aan wijziging WWS en per 2018 (in private gereguleerde sector), bron: HE2016 en HE2018

	2015-voor	2018
Overig NL	52%	44%
Utrecht	19%	31%
Amsterdam	32%	50%
Den Haag	13%	29%
Rotterdam	10%	25%
Nederland	45%	43%

Bron: ABF Research, *Evaluatie WWS, 2019*.

De prijs-kwaliteit verhouding blijkt daarbij vaak ver te zoeken. Zo gauw een huurwoning buiten de regulering valt doet kwaliteit er immers niet meer toe bij het bepalen van de huurprijs, en is het volledig aan de verhuurder om de huurprijs te vast te stellen.<sup>8</sup>

- 3.4 Onderzoek van de Woonbond uit 2018 toonde ook dat woningen die voorheen gereguleerd waren, bij nieuwe verhuur voor een groot deel door de WOZ-punten in de vrije sector belandden.<sup>9</sup> Terwijl maatschappelijk de roep om betaalbare huurwoningen steeds luider werd, resulteerde de invoering van de WOZ in het WWS dus juist in veel te liberaliseren, en daarmee duurdere woningen. Intussen zijn huurders hiervan de dupe: zij betalen de hoofdprijs.

### Gevolgen voor huurders

- 3.5 Tussen 2015 en 2021 is de private vrije huursector bijna verdubbeld.<sup>10</sup> Inmiddels is een derde van de Nederlandse huursector in commerciële handen.<sup>11</sup> Daarvan is een steeds groter deel geliberaliseerd. Was in 2012 nog ruim 70% van de woningen in de private

<sup>8</sup> Dit blijkt ook wel uit de feiten in de memorie van toelichting bij de onlangs door de Tweede Kamer aangenomen Wet Betaalbare huur (*Kamerstukken 2023-2024*, 36496, nr. 3, p. 11): "Ook in het middensegment worden woningen op steeds grotere schaal verhuurd voor een prijs die niet meer in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. In 2018 had 28% van de middenhuurwoningen een hogere huurprijs dan de maximale huurprijs die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het WWS. In 2021 was dit aandeel toegenomen tot 41%. Steeds meer woningen hebben een hogere huurprijs dan op basis van het WWS en objectieve kwaliteit te verantwoorden is."

<sup>9</sup> Woonbond, *Steeds minder huurprijsbescherming*, 2018 (Productie 4 bij conclusie tot voeging van de Woonbond).

<sup>10</sup> Ministerie van BZK, *Wonen langs de meetlat. Resultaten van het WoonOnderzoek 2021* ('Kernpublicatie WoON 2021'), 2022, p. 4 (deze pagina is overlegd als Productie 8).

<sup>11</sup> CBS Statline, *Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio*, 2023 (overlegd als Productie 9).

huursector gereguleerd, in 2021 was dit al minder dan de helft.<sup>12</sup> De groei van de vrije sector vond met name plaats in het dure segment – een grotere vrije sector betekent dus niet per se een betaalbare vrije sector.<sup>13</sup> Met als gevolg dat steeds meer huurders steeds duurder moeten huren. Daar waar die groei ten koste ging van de sociale sector en de betaalbare koopsector, is evident sprake van een achteruitgang in betaalbaar aanbod. De wooncrisis is met deze ontwikkelingen niet verholpen: er zijn door particuliere verhuurders immers vooral (goedkope) koopwoningen opgekocht en omgezet naar (dure) huurwoningen. De achterban van Fair Huur heeft nauwelijks huizen bijgebouwd.<sup>14</sup>

- 3.6 De huur van een geliberaliseerde woning kan wel het driedubbele bedragen als zonder liberalisatie het geval zou zijn. Een voorbeeld uit het rapport *“Steeds minder huurbescherming”* van de Woonbond (**Productie 4**): een tweekamerappartement uit 1906 van 44m<sup>2</sup> in de Amsterdamse Staatsliedenbuurt (energielabel C) viel in 2013 nog onder de liberalisatiegrens, met een maximale huur van €546,32 per maand. In 2018 kwam de maximale huur – een effect van het meetellen van de WOZ-waarde in het WWS – uit op €772,82, en dus boven de liberalisatiegrens. In datzelfde jaar steeg de huurprijs naar €1500,-.<sup>15</sup>
- 3.7 Dergelijke huurprijsstijgingen hebben een grote impact op de levens van huurders in de vrije sector. De hoge huren leiden tot geldproblemen, uitgestelde levenskeuzes en emotionele stress.<sup>16</sup> Uit cijfers van het CBS blijkt dat het woonquotum (het percentage van het inkomen dat bewoners kwijt zijn aan woonlasten) van private huurders in de jaren 2012-2021 is toegenomen tot gemiddeld 41,8%, terwijl dit percentage bij huiseigenaren en corporatiehuurders juist is gedaald.<sup>17</sup> Huurders van alle leeftijden worden geraakt door de hoge huurprijzen in de vrije sector: jongeren, gezinnen en senioren.<sup>18</sup> Jongeren tussen de 18 en 25 jaar waren in 2021 in de vrije sector maar liefst 61,8% van hun inkomen kwijt aan huur.<sup>19</sup>
- 3.8 Dit betekent dat vrije sector huurders steeds minder financiële ruimte overhouden voor andere uitgaven, zoals sport, ontspanning of een spaarpotje. Uit meldingen bij

<sup>12</sup> CBS, ‘Steeds minder gereguleerde huurwoningen beschikbaar’, 2022, p. 2: bewoonde huurwoningvoorraad naar eigenaar (overlegd als **Productie 10**).

<sup>13</sup> Woonbond, ‘Huurders zijn steeds meer kwijt aan wonen’ 2023, tabel op p.3 (overlegd als **Productie 11**). Zie ook **Productie 8**.

<sup>14</sup> Woonbond, ‘Kleine private verhuurder koopt vooral woningen op’, 1 mei 2024 (overlegd als **Productie 12**).

<sup>15</sup> Zie **Productie 4**.

<sup>16</sup> Woonbond, *Rapportage Meldpunt Woekerhuren*, 2024 (overlegd als **Productie 13**).

<sup>17</sup> CBS Statline, *Woonlasten huishoudens; kenmerken huishoudens, woning*, 2012-2021 (overlegd als **Productie 14**).

<sup>18</sup> Zie **Productie 13**.

<sup>19</sup> CBS, *Woonsituatie en woonbeleving van jongeren 2021-2021*, 2022, sectie 3.4.3 (overlegd als **Productie 15**). Ter vergelijking: voor jongeren met een koopwoning bedroeg dit percentage slechts 32,4%; bij jongeren in een corporatiewoning 52,3%.

het Meldpunt Woekerhuren<sup>20</sup>, dat de Woonbond in februari 2024 opende, blijkt dat het 'vastzitten in de vrije sector' leidt tot het uitstellen van levenskeuzes, zoals gezinsuitbreiding of het wisselen van baan.<sup>21</sup> Een kleine greep uit recente meldingen bij de Woonbond illustreert dit:

*"Financiële zorgen, minder koopkracht en uitstel van het beginnen met kinderen. Hierdoor stress en beïnvloeding van gezondheid en relatie. Bovendien kunnen we door zo'n hoge huurprijs niet sparen voor het "kosten koper" bij aankoop van een huis. Dit voelt als voor altijd vast aan een huurhuis met hoge huurprijs."*

*"Ik kan niet weg (geen mogelijkheid tot kopen of weer een dure verhuizing ondergaan). Mijn kinderen groeien op in een te klein huis met veel financiële stress. Levert veel ruzies op, afwezigheid op school en depressies."*

*"Ik moet inleveren uit mijn portemonnee en heb minder vrijheid, kan minder boodschappen doen of kadoetje voor een jarige vriendin of mijn kinderen."*

*"Ik maak me zorgen over de toekomst en of deze woekerprijzen nog steeds erger worden. Verhuizen naar een sociale woning is bijna onmogelijk want de wachttijd is lang en ik kom niet aan de beurt. Ik zit noodgedwongen vast in vrije sector huurwoning die alsmaar duurder zal worden en de overheid kan mij op dit moment niet beschermen want er is hier geen regeling voor. Dit is erg stressvol en voelt niet veilig."<sup>22</sup>*

- 3.9 De WOZ-cap beoogt de hierboven omschreven gevolgen voor deze groep huurders enigszins te beugelen. Toewijzing van de vorderingen van Fair Huur zal deze huurders pijn doen en voor hen alles behalve "fair" uitpakken: het betekent dat de huurbescherming weer een stap achteruit gaat. Alhoewel de WOZ-cap niet al deze problemen kan of zal oplossen, zorgt de maatregel er wel degelijk voor dat er minder mensen met deze grote problemen komen te zitten.

### Invoering van de WOZ-cap

- 3.10 Door de invoering van de WOZ-waarde in het WWS ontglipten woningen te makkelijk aan huurprijsregulering, waardoor kleine woningen in gewilde gebieden te vaak duur in de vrije sector konden worden verhuurd. Het algemeen belang van het WWS – het waarborgen van de balans tussen betaalbaarheid en kwaliteit – kwam door deze "regionale schokeffecten" in het gedrang.<sup>23</sup> Met de invoering van de WOZ-cap per 1 mei 2022 werd een kleine stap gezet om deze gevolgen te temperen – er werd in feite

<sup>20</sup> Woonbond, Meldpunt Woekerhuren. Zie online via: <https://www.woonbond.nl/meldpunt-woekerhuur/>

<sup>21</sup> Zie Productie 13.

<sup>22</sup> Productie 13 (citaten 1-3), aangevuld met een nog niet gepubliceerde melding bij het Meldpunt Woekerhuren (citaat 4).

<sup>23</sup> Stb. 2022, 119 (Nota van toelichting), par. 1.5: "Deze extreme uitschieters leiden tot het risico van voortdurende schokeffecten voor de omvang van de gereguleerde voorraad en de regionale verdeling daarvan, terwijl het vermijden van schokeffecten een belangrijke randvoorwaarde is geweest om de WOZ-waarde onderdeel te laten zijn van het WWS."

een reparatie toegepast op het effect van de WOZ-waarde in het WWS.<sup>24</sup> Als een woning qua aantal punten boven de liberalisatiegrens valt, wordt er nu gekeken of dit voor meer dan 33% komt door de WOZ-punten. Is dat het geval, dan worden de WOZ-punten teruggebracht tot 33% van het totaal. Is het nieuwe puntentotaal hoger dan de liberalisatiegrens? Dan valt de woning alsnog in de vrije sector. Ligt het nieuwe puntentotaal onder de grens? Dan geldt de maximale huurprijs die samenhangt met dat puntentotaal.

- 3.11 Het effect hiervan is, kortgezegd, dat woningen minder vaak heel duur kunnen worden verhuurd, en dat er meer betaalbare woningen beschikbaar zijn. Voor huurders en woningzoekenden betekent de WOZ-cap dat zij minder lang zullen moeten wachten op een betaalbare huurwoning, en dat zij minder snel noodgedwongen zullen belanden in een woning met een verhoudingsgewijs (veel) te hoge huur. Toewijzing van de vorderingen van Fair Huur zou betekenen dat een groot aantal huurwoningen dat door de invoering van de WOZ-cap voor de sociale woningvoorraad werd behouden, (weer) binnen de vrije sector komt. Daarmee neemt de sociale woningvoorraad af, en kunnen de huurprijzen van woningen die weglekken naar de vrije sector niet meer worden gereguleerd. Dit leidt tot een afname in betaalbare huurwoningen (en dus tot minder slagingskansen en langere zoektochten voor wie particulier sociaal moet huren) en tot hogere huurprijzen voor woningen die weer binnen de vrije sector komen.
- 3.12 Anders dan Fair Huur betoogt, profiteren ook middeninkomens wel degelijk van de WOZ-cap.<sup>25</sup> De inkomensgrenzen voor sociale huur gelden immers enkel voor woningen van corporaties, en niet voor die van particuliere verhuurders. Er is geen landelijke inkomensgrens die middeninkomens uitsluit van private sociale huur. Bovendien liggen ook bij de corporaties de inkomensgrenzen op een niveau dat voor een deel middeninkomens toelaat.<sup>26</sup> Ook mensen met een middeninkomen zullen dus dankzij de WOZ-cap sneller in aanmerking komen voor een betaalbare huurwoning.
- 3.13 De WOZ-cap is dus in het belang van mensen die in een woning willen wonen, in plaats van er zo veel mogelijk aan willen verdienen. Het algemeen belang van “de cap” is er in gelegen dat huurders niet de hoofdprijs betalen voor woningen die dat, gezien de

---

<sup>24</sup> De WOZ-cap heeft enkel betrekking op woningen waarvan het aandeel van WOZ-punten op het totaal hoger ligt dan 33%. De WOZ-cap treft dus slechts een klein deel van het vrije sector segment, en enkel het deel dat, gelet op de kwaliteit, niet thuishoort in het geliberaliseerde segment.

<sup>25</sup> Dagvaarding, randnummer 3: *“Het beoogde doel van deze maatregel is betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. (...) Het doel op zich is vrij curieus, want niet haalbaar, aangezien middeninkomens niet tot zeer beperkt in sociale huurwoningen mogen wonen.”*

<sup>26</sup> Rijksoverheid, ‘Kom ik in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie?’. Zie online via: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning#:~:text=Heeft%20u%20een%20eenpersoonshuishouden%20en,sociale%20huurwoning%20aan%20u%20t>



kwaliteit, niet waard zijn. Er moeten nog een heleboel andere dingen gebeuren om mensen aan een betaalbare woning te helpen. Anders dan Fair Huur het doet voorkomen, bestaat er echter niet enkel een algemeen belang als daarmee “het structurele probleem” van de woningmarkt als zodanig en in het geheel wordt opgelost.<sup>27</sup>

- 3.14 De Woonbond wil benadrukken dat de WOZ-cap slechts *een minimale stap* van huurprijsbescherming is, bedoeld om de ergste excessen te mitigeren. De WOZ-cap is niet, zoals Fair Huur lijkt te suggereren, een rigoureuze ingreep waarmee een ‘180 graden draai’ wordt gemaakt in het woonbeleid.<sup>28</sup> De WOZ-cap is slechts een eerste stap naar een woonbeleid dat meer bescherming biedt voor huurders en woningzoekenden. Na jaren van achteruitgang in de huurprijsbescherming is er met de cap eindelijk weer een klein stapje gezet in het herstellen van de functie van het WWS. Het gaat bij de WOZ-cap om een relatief kleine correctie, maar wel één die van groot belang is voor de huurder.
- 3.15 Daarbij moet nog worden opgemerkt dat het, voor de vraag of de WOZ-cap in het algemeen belang is, irrelevant is of er, zoals Fair Huur meermaals ter sprake brengt, sprake is van “kunstmatige prijsopdrijving” door beleggers.<sup>29</sup> Het gaat erom dat huurders beschermd moeten worden tegen excessieve huurprijzen die niet in lijn zijn met de kwaliteit van een woning. En dat de gereguleerde woningvoorraad beschermd moet worden tegen grootschalige liberalisering door invloed van de WOZ-waarde, omdat er een grote maatschappelijke behoefte bestaat aan betaalbare woningen. Er is dus wel degelijk sprake van een algemeen belang, of de hoge prijzen nou kunstmatig zijn of niet. Het maatschappelijke doel van huurprijsbescherming is, anders gezegd, immers het voorkomen van woekerhuren, niet het dempen van WOZ-waardes.
- 3.16 Dat de Staat met de WOZ-cap probeert om excessieve huurprijzen enigszins te beteugelen is ten slotte niet uit de lucht gegrepen, maar onderdeel van zijn grondwettelijke taak. Huisvesting moet in de eerste plaats worden beschouwd als grondrecht, en niet als individueel investeringsobject. Uit artikel 22 lid 2 van de Grondwet volgt dat de bevordering van voldoende woongelegenheden een taak is van de overheid.<sup>30</sup> Uit de toelichting volgt dat de taakstelling uit artikel 22 lid 2 Grondwet niet alleen gaat over het realiseren van *voldoende* woningen, maar ook gaat over het

---

<sup>27</sup> Dagvaarding, randnummers 73, 110, 139, 165, 187.

<sup>28</sup> Dagvaarding, randnummers 125, 134.

<sup>29</sup> Dagvaarding, randnummers 71, 73.

<sup>30</sup> Kamerstukken II 1975/76, 13873, nr. 3, p. 14. Ten tijde van de parlementaire behandeling werd dit “*een taak der bevrediging van een der primaire levensbehoeften van de mens*” geacht.

waarborgen van kwaliteit en betaalbaarheid.<sup>31</sup> Het is bij uitstek aan de Staat om aan deze opdracht invulling te geven op een wijze die hij noodzakelijk acht.

#### 4. Geen strijd met het recht op eigendom

- 4.1 Anders dan Fair Huur betoogt, is de WOZ-cap niet in strijd met het recht op eigendom en daarmee niet onrechtmatig jegens de groep particuliere verhuurders waarvoor Fair Huur zegt op te komen. In het navolgende zal de Woonbond in dit kader ingaan op (i) het algemeen belang en (ii) de “*fair balance* toets”. Bij dit laatste onderdeel richt de Woonbond zich enkel op de belangenafweging op het niveau van de hele regeling, en niet op de belangenafweging in individuele gevallen.<sup>32</sup> Het is de Woonbond in deze procedure immers te doen om de (algemene) belangen van huurders en woningzoekenden, en niet om individuele situaties.
- i. **De WOZ-cap is wel in overeenstemming met een legitiem doel in het algemeen belang**
- 4.2 Fair Huur voert aan dat de WOZ-cap reeds in strijd zou zijn met artikel 1 van het Eerste Protocol (‘EP’) bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (‘EVRM’), omdat de maatregel geen legitiem doel (“*public interest*”) in het algemeen belang (“*necessary in a democratic society*”) zou dienen.<sup>33</sup> Het gaat bij eigendomsregulering, anders dan bij eigendomsontneming, echter om de vraag *of wetgeving in overeenstemming is met* het algemeen belang.<sup>34</sup> In Hoofdstuk 3 van deze conclusie heeft de Woonbond al toegelicht dat dit bij de WOZ-cap wel degelijk het geval is: het gaat immers om betaalbare huisvesting en om huurdersbescherming. Het betoog van Fair Huur gaat hier dus niet op.
- 4.3 Volgens vaste rechtspraak van het EHRM geniet de Staat, juist bij onderwerpen zoals volkshuisvesting, een ruime beoordelingsvrijheid bij de invulling van de vraag of sprake is van een algemeen belang. In beginsel volgt het EHRM de uitleg die de Staat daaraan

---

<sup>31</sup> Kamerstukken II 1975/76, 13873, nr. 3, p. 14: “Onder «voldoende woongelegenheid» is niet alleen te verstaan een voldoende aantal woningen. De term heeft mede betrekking op het volume, de kwaliteit, de veiligheid, de gezondheid etc. van de woningen.”; Kamerstukken II 1976/77, nr. 7, p. 24: “Het beleid dient gericht te zijn op een voldoende aantal woningen, op het binnen het bereik brengen van goede woningen ook voor de laagste inkomensgroepen, op een voldoende kwaliteit van woningen, ook op langere termijn, op bevordering van het wooncomfort.”

<sup>32</sup> Hoge Raad 26 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:109 (Stichting Fair Huur voor Verhuurders / Staat).

<sup>33</sup> Dagvaarding, randnummers 70- 76.

<sup>34</sup> Het tweede deel van artikel 1 EP luidt immers: “De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren.” (onderstreping advocaat)

geeft.<sup>35</sup> Het EHRM beoordeelt enkel of het door de Staat vastgestelde algemeen belang “kennelijk zonder enige redelijke grond is”.<sup>36</sup> Dit is een zeer marginale toets.

*The notion of ‘public’ or ‘general’ interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues.<sup>37</sup>*

- 4.4 Het EHRM heeft in ieder geval de volgende doelstellingen als legitiem algemeen belang erkend: het tegengaan van sociale onrechtvaardigheden op de woningmarkt<sup>38</sup>; de bescherming van huurders<sup>39</sup>; het tegengaan van grote verschillen in huurprijzen voor vergelijkbare woningen<sup>40</sup> en het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor redelijke prijzen voor minder vermogende personen.<sup>41</sup> De WOZ-cap is een maatregel die evident in overeenstemming is met deze doelstellingen, al is volgens de Woonbond ook nog verdergaand overheidsingrijpen nodig.
- 4.5 Op Fair Huur rust dus de last om aan te tonen dat de door de Staat aangedragen redenen van algemeen belang “kennelijk zonder redelijke grond zijn”. Wat de Woonbond betreft is Fair Huur hier volstrekt niet in geslaagd. De stelling dat het algemeen belang niet is gelegen in huurdersbescherming en betaalbare huisvesting, maar in het “structurele tekortschieten van de Staat dat ‘de betaalbaarheid van huurwoningen’ en ‘de beschikbaarheid van de juiste woningen’ frustreert”<sup>42</sup>, is een drogredenering en zodoende onjuist. Een belang is immers niet hetzelfde als een (mogelijke) oorzaak. Dus of de excessieve huurprijzen in de particuliere huurmarkt nu

<sup>35</sup> EHRM 2 juli 2013, 27126/11 (*Nobel t. Nederland*), para. 4.: “Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the “general” or “public” interest.”

<sup>36</sup> Het onderbouwen van de redenen van de regulering van eigendom, bijvoorbeeld in een memorie van toelichting, is vaak al voldoende om niet ‘manifestly unreasonable’ te zijn (zie EHRM 19 december 1989, 10522/83 (*Mellacher e.a. t. Oostenrijk*), para. 44). Ook observaties over beperkingen van het recht op eigendom in voorbereidende werkzaamheden kunnen al voldoende zijn (EHRM 12 juni 2012, 13221/08 en 2139/10 (*Lindheim e.a. t. Noorwegen*), para. 100).

<sup>37</sup> EHRM Grote Kamer 19 juni 2006, 35014/97 (*Hutten-Czapska t. Polen*), para. 166. Zie ook *Mellacher e.a. t. Oostenrijk*, para. 45 en *Nobel t. Nederland*, para. 4.

<sup>38</sup> EHRM, 21 februari 1986, 8793/79, *James e.a. t. UK*, para. 47. Zie ook BZK, kenmerk 2023-0000206396, ‘Afwegingen en jurisprudentie in het kader van het eigendomsrecht die van belang zijn bij het tot stand komen van nieuwe wetgeving op het terrein van volkshuisvesting’, 12 juni 2023.

<sup>39</sup> EHRM, 21 december 2010, 41696/07, *Ferreira/Portugal*, r.o. 29; EHRM, 28 september 1995, 12868/87, *Spadea en Scalabrino/Italië*, r.o. 31.

<sup>40</sup> *Mellacher e.a. t. Oostenrijk*, para. 47.

<sup>41</sup> *Mellacher e.a. t. Oostenrijk*, r.o. 47 en *Spadea en Scalabrino/Italië*, r.o. 31.

<sup>42</sup> Dagvaarding, randnummer 73.

komen door een tekortschieten van de Staat, door “kunstmatige prijsopdriving” door beleggers of door onbegrensd winstbejag van particuliere verhuurders (of door een combinatie van deze factoren) – de noodzaak voor regulering van de vrije sector om huurders te beschermen tegen woekerprijzen blijft staan. Daarnaast staat het de Staat vrij om, met voortschrijdend inzicht, de ongewenste gevolgen van eerdere wetgeving te repareren.

- 4.6 Ook de stelling van Fair Huur dat de “*reality of the case*” bepalend moet zijn voor het bestaan van een algemeen belang maakt bovenstaande niet anders. De realiteit is immers dat veel mensen veel te duur huren, vaak in kleine woningen van slechte kwaliteit, en daar een grote impact op hun levens van ondervinden. Indien men de belangen van deze mensen als onderwerp van overheidszorg erkent,<sup>43</sup> dan is er wel degelijk sprake van een “*problem of public concern*” dat met de WOZ-cap wordt geadresseerd.

ii. De “*fair balance*” toets valt niet uit in het voordeel van Fair Huur

- 4.7 Subsidiair voert Fair Huur aan dat, ook als vast zou komen te staan dat de WOZ-cap een algemeen belang dient, de maatregel in strijd zou zijn met artikel 1 EP omdat de maatregel de “*fair balance*” toets van het EHRM niet kan doorstaan. De “*fair balance*” toets is een evenredigheidstoets. Dat wil zeggen dat er een redelijk evenwicht (‘*fair balance*’) moet zijn tussen het algemeen belang dat gediend wordt met de maatregel en de inbreuk die daarmee gemaakt wordt op het eigendomsrecht.<sup>44</sup> Rechtspraak van het EHRM over deze toets in huisvestingszaken is erg context-specifiek: er wordt van geval tot geval gekeken, waarbij ook de politieke, economische, sociale en culturele context wordt meegenomen waarin maatregelen worden getroffen. Het is dus niet zo dat uitspraken van het EHRM, zoals ook het door Fair Huur uitvoerig aangehaalde arrest *Bittó t. Slowakije*, één op één toepasbaar zijn in de context van onderhavige zaak.<sup>45</sup>

- 4.8 Fair Huur noemt maar liefst elf omstandigheden die de rechtbank in de “*fair balance*” toets zou moeten meewegen. Daarbij vertelt Fair Huur echter slechts een deel van het verhaal. De “*fair balance*” toets gaat in de kern over de afweging tussen collectieve en individuele belangen. Collectieve belangen, zoals de verwezenlijking van het recht op huisvesting, worden door Fair Huur gemakshalve nergens in de dagvaarding genoemd. Hieronder zal de Woonbond eerst aandacht besteden aan een aantal van deze ontbrekende omstandigheden. Vervolgens zal de Woonbond nog kort ingaan

<sup>43</sup> Zie verder hierover vanaf randnummer 4.9 van deze conclusie.

<sup>44</sup> *Mellacher e. a. t. Oostenrijk*, para. 48: “*there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued*”.

<sup>45</sup> Dagvaarding, randnummers 181-195.

op een aantal factoren die wél door Fair Huur in de dagvaarding worden genoemd, maar die daar onjuist of onvolledig worden weergegeven.<sup>46</sup>

#### Door Fair Huur niet genoemde omstandigheden

##### a. Verwezenlijking van het recht op huisvesting

- 4.9 De Staat heeft niet alleen een plicht om het recht op eigendom te respecteren, maar ook om het recht op huisvesting te verwezenlijken. Het recht op huisvesting is verankerd in artikel 22 lid 2 van de Grondwet, artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest en artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake Economisch en Sociale Rechten. Ook artikel 8 van het EVRM geeft invulling aan dit recht. Het recht op eigendom is dus niet het enige fundamentele recht wat in deze zaak speelt, en het is ook zeker niet absoluut. Het gaat hier om een afweging tussen twee grondrechten, en de Staat houdt met beide duidelijk rekening. De verplichtingen van de Staat onder het recht op huisvesting bieden bovendien voldoende argumenten om het recht op eigendom in te perken middels de wetgeving die in deze zaak ter discussie staat.
- 4.10 Het recht op huisvesting gaat over "behoorlijke" (of adequate) huisvesting. Dit betekent dat mensen het recht hebben om ergens veilig, vreedzaam en waardig te kunnen leven. Huisvesting is dus meer dan simpelweg een dak boven je hoofd.<sup>47</sup> Kernelementen van het recht op behoorlijke huisvesting zijn onder meer bewoonbaarheid<sup>48</sup>, betaalbaarheid<sup>49</sup> en toegankelijkheid<sup>50</sup>.
- 4.11 Op grond van bovengenoemde verdragen en de Grondwet is de overheid verplicht om beleid voeren dat erop gericht is om voldoende betaalbare, behoorlijke huisvesting te realiseren. Het recht op huisvesting betekent niet dat er een verplichting rust op overheden om huizen te bouwen voor de hele bevolking en dat mensen zonder huis daar automatisch recht op hebben. Het recht op huisvesting ziet erop toe dat overheden bepaalde maatregelen treffen om ervoor te zorgen dat mensen niet dakloos raken, gedwongen huisuitzettingen worden verboden, discriminatie wordt aangepakt, en huisvesting betaalbaar en van behoorlijke kwaliteit is. Op grond van de internationale verdragen rust er een plicht op de Staat om dit recht

---

<sup>46</sup> Dit betekent niet dat de Woonbond geen bezwaren heeft tegen de overige door Fair Huur genoemde omstandigheden, maar in lijn met zijn positie als derde partij binnen deze procedure beperkt hij zich tot de - wat de Woonbond betreft - belangrijkste punten.

<sup>47</sup> VN Comité voor Economische, Sociale en Culturele Rechten ('CESCR'), General Comment No. 4, para. 7: *"In the Committee's view, the right to housing should not be interpreted in a narrow or restrictive sense which equates it with, for example, the shelter provided by merely having a roof over one's head or views shelter exclusively as a commodity. Rather it should be seen as the right to live somewhere in security, peace and dignity"*

<sup>48</sup> CESCR, General Comment No. 4, para. 8(d).

<sup>49</sup> CESCR, General Comment No. 4, para. 8(c).

<sup>50</sup> CESCR, General Comment No. 4, para. 8(e).

'progressief' te realiseren. Dit betekent dat de Staat "*steady progress*" moeten maken richting het verwezenlijken van het recht, en dat maatregelen die de situatie verslechteren in principe niet zijn toegestaan.<sup>51</sup>

- 4.12 De WOZ-cap is in lijn met deze gedachte. Als gevolg van de invloed van de WOZ op het WWS is immers de betaalbaarheid én de beschikbaarheid van huurwoningen onder druk komen te staan. De Staat probeert daar met de WOZ-cap iets aan te doen. Ook de gezaghebbende VN Special Rapporteur voor het recht op behoorlijke huisvesting concludeert, na een recent bezoek aan Nederland, dat ons land zich in een acute huisvestingscrisis bevindt die zowel gaat over beschikbaarheid als over betaalbaarheid. Het ontbreken van huurplafonds in de vrije sector noemt hij als één van de structurele oorzaken daarvan.<sup>52</sup> De VN Special Rapporteur beveelt dan ook aan om de huren in de private sector te reguleren.<sup>53</sup>
- 4.13 Er moet nog veel gebeuren om het recht op huisvesting te verwezenlijken. De WOZ-cap is een (kleine) stap in de goede richting. Aan deze omstandigheid zou op zijn minst een zwaarwegend belang moeten worden toegekend in het kader van de belangenafweging van de "*fair balance*" toets.

b. Belangen van huurders en woningzoekenden

- 4.14 In Hoofdstuk 3 van deze conclusie heeft de Woonbond al toegelicht dat de WOZ-cap in het belang is van zijn achterban van huurders en woningzoekenden. Zij zijn immers de dupe bij toewijzing van de vorderingen van Fair Huur. De torenhoge huren brengen huurders in financiële problemen en zorgen voor stress en een aantasting van de behoorlijke levensstandaard. Daarnaast moeten woningzoekenden langer wachten op een betaalbare huurwoning. Zij hebben belang bij betaalbare woningen en bij wetgeving die hen bescherming biedt tegen een te hoge huur die niet in verhouding staat met de kwaliteit van hun woning.

---

<sup>51</sup> In het kader van het in 2006 door Nederland geratificeerde ESH en artikel 31 van dat Verdrag heeft Nederland zich er toe verplicht om "*steady progress*" te maken richting het verwezenlijken van het recht op huisvesting, en daartoe voldoende middelen aan te wenden. Deze progressieve realisatie is ook in lijn met het IVESCR, zie CESCR, General Comment No. 3: 'The nature of State Parties obligations' (E/1991/23), 14 December 1990.

<sup>52</sup> VN Mensenrechtenraad, A/HRC/55/53/Add.1, *Visit to the Netherlands, Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context, Balakrishnan Rajagopal*, 28 februari 2024, para. 17. Zie online via:

<https://www.ohchr.org/en/documents/country-reports/ahrc5553add1-visit-netherlands-report-special-rapporteur-adequate-housing>

<sup>53</sup> Ibid., aanbeveling a, v.

- 4.15 Aan deze belangen van huurders en woningzoekenden zou een zwaarwegend belang moeten worden toegekend in het kader van de belangenafweging van de “*fair balance*” toets.

c. Behoud toegankelijkheid van gewilde buurten voor lagere inkomens

- 4.16 Ten slotte draagt de WOZ-cap er aan bij dat ook buurten met de hoogste marktwaardes, in ieder geval in zekere mate, toegankelijk blijven voor alle inkomensgroepen. De toevoeging van de WOZ-waarde aan het WWS heeft er immers toe geleid dat in gebieden met hoge WOZ-prijzen steeds minder sociale huurwoningen voorhanden zijn. Dat draagt bij aan de ontwikkeling dat deze buurten in toenemende mate uitsluitend toegankelijk zijn voor mensen met een (zeer) hoog inkomen, die zich een geliberaliseerde huurwoning (of een dure koopwoning) kunnen permitteren. Het is in het algemeen belang dat ook in deze gebieden woningen beschikbaar blijven voor mensen met minder hoge inkomens – waaronder ook leraren, zorgverleners en andere zogenoemde “sleutelberoepen”. Een diverse stad is een meer leefbare stad. Ook aan deze omstandigheid zou belang moeten worden toegekend in het kader van de “*fair balance*” toets.

**Door Fair Huur wel genoemde omstandigheden**

- 4.17 Hieronder gaat de Woonbond nog kort in op een aantal door Fair Huur in de dagvaarding genoemde omstandigheden, die volgens de Woonbond onjuist of onvolledig zijn weergegeven.

a. Schade ('omstandigheid I')

- 4.18 Volgens Fair Huur zou haar achterban “huurschade” leiden als gevolg van de WOZ-cap, wat zou bijdragen aan strijdigheid met de “*fair balance*”.<sup>54</sup> Minder winst kwalificeert echter niet automatisch als schade. Bovendien volgt, zoals Fair Huur zelf ook al aangeeft in Hoofdstuk 4 van de dagvaarding, uit de rechtspraak van het EHRM niet dat een verhuurder kan aanspraak kan maken op een “*decent profit of zelfs een minimal profit*”.<sup>55</sup> Enkel wanneer evident sprake is van een verlieslatende exploitatie kán sprake zijn van een relevante omstandigheid in het kader van de “*fair balance*” toets. Deze lijn van het EHRM is niet verassend: huisvesting is in de eerste plaats een levensbehoefte, en niet een beleggingsobject. Schade als zodanig, als die er al zou zijn, is dus onvoldoende.<sup>56</sup>

<sup>54</sup> Dagvaarding, randnummers 89-99.

<sup>55</sup> Hoge Raad, 26 januari 2018, r.o. 3.6.2.

<sup>56</sup> Overigens ontstaat voor de woningen die het liberalisatiepotentieel verliezen geen directe schade – deze woningen waren immers al gereguleerd. Daar verdwijnt dus enkel een gedroomd toekomstbeeld.

- 4.19 Dat rendabele exploitatie van particulier eigendom door de WOZ-cap niet langer mogelijk is, is door Fair Huur wel gesteld,<sup>57</sup> maar volstrekt niet aangetoond. Ook de onderbouwing uit het in opdracht van Fair Huur opgestelde “BEA rapport” kan hiertoe niet voldoen. BEA baseert die verliezen op een geschatte ‘marktconforme huur’ en trekt daar de gereguleerde huurprijs vanaf.<sup>58</sup> Dat er minder hoge rendementen worden gemaakt met een lagere huurprijs betekent echter niet dat er op zichzelf sprake is van geen rendement. En niemand heeft recht op een gegarandeerd hoog rendement.
- 4.20 Het directe rendement is afhankelijk van allerlei omstandigheden, zoals of een woning wel of niet met geldlening is aangekocht, hoe hoog de rente van die eventuele hypotheek is, hoe lang de woning al in bezit is, et cetera. Ervalt dus niet in algemene zin te zeggen dat sprake is van grootschalig rendementsverlies – een lagere huur één op één als verlies presenteren is te kort door de bocht. En dan is er ook nog het indirecte rendement, oftewel de stijging van de woningwaarde. Die is de afgelopen jaren, met name in die gebieden waar invloed van de WOZ op het WWS erg groot was, zeer substantieel geweest. Bij een eventuele verkoop, zal de verkoopprijs dus een stuk hoger liggen dan de aankoopprijs. BEA verwijst in dit kader naar het Amsterdamse splitsingsverbod, dat splitsen van sociale huurwoningen in bepaalde omstandigheden moeilijker zou maken en de woning daardoor “onverkoopbaar” zou worden.<sup>59</sup> Daarbij gaat BEA echter voorbij aan het feit dat een woning door het toevoegen van kwaliteit alsnog geliberaliseerd kan worden, en dat er bij panden met meerdere woningen ook opties zijn om een geliberaliseerd deel te splitsen voor verkoop.
- 4.21 Dat de verliescapaciteit van sommige particuliere verhuurders als gevolg van de WOZ-cap zal [kunnen] dalen, is op zichzelf niet onrechtmatig. Dit zal bovendien grotendeels verhuurders treffen die de desbetreffende woningen al in bezit hadden vóór 2015 en hun winsten sinds dat moment juist enorm zagen toenemen, doordat hun woning door toevoeging van de WOZ aan het WWS geliberaliseerd werd en de huurprijs daardoor, bij nieuwe verhuur, flink kon stijgen. Aan deze gouden bergen zal in sommige gevallen door de introductie van de WOZ-cap een einde zijn gekomen. Dat is ook precies de bedoeling van de cap, want deze winsten werden opgebracht door uitbuiting van huurders die tegen woekerprijzen een vrije sector woning huurden die, gelet op de kwaliteitseisen, eigenlijk in het gereguleerde segment behoorde. Zij hebben, om met Fair Huur te spreken, in de afgelopen jaren flinke “schade” opgelopen.

---

<sup>57</sup> Dagvaarding, randnummers 189, 218, 225.

<sup>58</sup> Dagvaarding, randnummer 92; Productie 4 bij de dagvaarding: BEA, *De WOZ-cap gewikt en gewogen*, 28 juni 2023 (‘BEA rapport’), p. 41-42.

<sup>59</sup> BEA rapport, p. 20, 45.



4.22 Uiteindelijk komt het erop neer dat sommige particuliere verhuurders door de WOZ-cap nu minder winst zullen maken dan zij in de voorgaande jaren hebben gedaan. Dat is geen omstandigheid waar belang aan toekomt in het kader van de “*fair balance*” toets.

b. Aard van de maatregel ('omstandigheid v')

4.23 Fair Huur voert aan dat de aard van de WOZ-cap bijdraagt aan strijdigheid in het kader van de “*fair balance*” toets.<sup>60</sup> Dit omdat de WOZ-cap “geen oplossing voor het structurele probleem op de woningmarkt” zou bieden, maar naar zijn aard “op zijn best symptoombestrijding” is.<sup>61</sup> Dit standpunt, dat vaak in de dagvaarding terugkomt, kan de Woonbond niet volgen.<sup>62</sup>

4.24 Er is veel meer nodig om “de wooncrisis” aan te pakken. En inderdaad zal het aanpakken van te hoge huurprijzen niet de structurele maatregel zijn waardoor er plotsklaps er voldoende betaalbare woningen zijn voor iedereen. Het algemeen belang van het verbeteren van huurprijsbescherming staat echter op zichzelf en is niet afhankelijk van alle andere woningmarktproblemen. De overheid mag ook kleine stappen in de juiste richting zetten. En voor één van de (vele) problemen die er in deze crisis spelen, namelijk dat er door hoge WOZ-waarden te veel woningen weglekten naar de vrije sector terwijl de kwaliteit dat niet billijkt, is dit de hoofdkraan om aan te draaien. Kijkt men naar het functioneren van het WWS, dan is de WOZ-cap wel degelijk een structurele ingreep. Zodoende is de door Fair Huur onder (v) aangevoerde omstandigheid niet een factor die bijdraagt aan strijdigheid met de “*fair balance*” toets.

c. Stapelingsbeleid / nalaten Staat ('omstandigheid xi')

4.25 Onder omstandigheid (xi) lijkt Fair Huur te willen zeggen dat de Staat zijn pijlen niet zou moeten richten op particuliere verhuurders, maar zich liever zou moeten bezighouden met zogenoemde “scheefwoners”.<sup>63</sup> Dit zijn mensen die in een sociale huurwoning (blijven) wonen, terwijl hun inkomen inmiddels is doorgegroeid.

4.26 Over de hele huursector gebeurt scheefwonen erg weinig en is dit de afgelopen jaren juist afgenomen.<sup>64</sup> Daarnaast betreft dit ook mensen die best willen verhuizen, maar

<sup>60</sup> Dagvaarding, randnummer 142.

<sup>61</sup> Dagvaarding, randnummer 139.

<sup>62</sup> Dagvaarding, randnummers 73, 110, 113, 139-140, 187.

<sup>63</sup> Dagvaarding, randnummers 169-175.

<sup>64</sup> Kernpublicatie WoOn2021, p. 28, figuur 2.8 (deze pagina is overlegd als **Productie 16**). Het aantal “goedkope scheefhuurders” nam tussen 2015 en 2018 af van 266.000 naar 205.000 huurders. Dat is 6,59% van het totale aantal bewoonde huurwoningen (zie ook Kernpublicatie WoOn2021, p. 21).

dat niet kunnen, omdat – bijvoorbeeld – de huurprijzen in de vrije sector veel te hoog zijn. Deze mensen moeten ook ergens wonen, en hen de woning uitjagen lost de woningnood niet op. Woonfraude wordt al actief aangepakt door lokale overheden, maar dat is iets anders dan scheefwonen. Dit alles heeft bovendien helemaal niets te maken met maximale huurprijzen, en neemt niets weg aan de noodzaak voor bescherming tegen woekerhuren. Deze omstandigheid draagt dus niet bij aan strijdigheid met de “*fair balance*” toets in het kader van wetgeving die dat als doel heeft.

- 4.27 Daarnaast voert Fair Huur onder hetzelfde kopje aan dat “een stapeling van beleid” zou bijdragen aan de “zwaarte” van de WOZ-cap voor haar achterban.<sup>65</sup> Het is echter, zoals Fair Huur zelf ook meermaals aangeeft in de dagvaarding, niet mogelijk om met één zilveren kogel de hele wooncrisis op te lossen. Dat de Staat meerdere maatregelen neemt die elk bijdragen aan een eigen (deel)oplossing, is aldus geheel niet onbegrijpelijk. Deze omstandigheid draagt dan ook niet bij aan strijdigheid met de “*fair balance*” toets.

## 5. Geen sprake van discriminatie

- 5.1 Volgens Fair Huur worden particuliere verhuurders gediscrimineerd ten opzichte van woningcorporaties, omdat de achterban van Fair Huur “net als de woningcorporaties door de WOZ-cap [wordt] gedwongen mee te werken aan de vergroting / het behoud van de gereguleerde huursector in het beweerdelijke algemeen belang (...)”, terwijl de woningcorporaties “voor die situatie worden gecompenseerd opdat zij van een rendabele exploitatie verzekerd zijn.”<sup>66</sup> Dit suggereert een gerichte overheidscompensatie voor corporaties voor de gevolgen van de WOZ-cap. Die was, en is, er echter niet. Van discriminerend handelen door de Staat is in dit opzicht dus geen sprake.
- 5.2 Naast deze onjuiste suggestie van een gerichte compensatie, verwijst Fair Huur ook meer in algemene zin naar “staatssteun” voor woningcorporaties.<sup>67</sup> Doordat de Staat de corporaties financiële ondersteuning biedt, aldus Fair Huur, zouden “[d]e door de WOZ-cap getroffen woningen die eigendom zijn van corporaties (...) door de Staat van deze schade [worden] gevrijwaard c.q. zij worden daarvoor gecompenseerd.”<sup>68</sup> Zo zouden de corporaties toch een rendabele exploitatie kunnen blijven voeren. De “financiële ondersteuning” van de overheid aan woningcorporaties bestaat echter uit geborgde leningen en eventueel korting op de grondprijs bij het bouwen van een woning. Dat is dus op geen enkele wijze gerelateerd aan verschuivingen van

<sup>65</sup> Dagvaarding, randnummers 176-178.

<sup>66</sup> Dagvaarding, randnummer 209.

<sup>67</sup> Dagvaarding, randnummers 90, 94, 207.

<sup>68</sup> Dagvaarding, randnummer 207.

geliberaliseerde naar gereguleerde sector in de bestaande voorraad - die woningen zijn immers al gebouwd. Sterker nog, tot 1 januari 2023 betaalden woningcorporaties verhuurdersheffing over de waarde van hun sociale huurwoningen. Kleine beleggers tot 50 woningen waren hier van vrijgesteld.<sup>69</sup> Omdat corporaties meer woningen in bezit hebben, werden zij bij groei van hun gereguleerde bezit dus fiscaal benadeeld ten opzichte van de kleinere private verhuurder. Ook op dit punt is de bewering van Fair Huur, dat sprake is van discriminerend handelen jegens haar achterban, dus onjuist.

## 6. Bewijsaanbod

- 6.1 De Woonbond biedt, voor zover de rechtbank althans van oordeel is dat op hem enige bewijslast mocht rusten, bewijs aan van al zijn stellingen door alle middelen rechtens waaronder, doch niet uitsluitend, het horen van getuigen. Voor zover de rechtbank zich onvoldoende voorgelicht acht ten aanzien van de belangen van huurders en woningzoekenden en het nadeel dat zij van toewijzing van de vorderingen van Fair Huur zouden ondervinden, biedt de Woonbond in het bijzonder aan om de heer Marcel Trip, senior belangenbehartiger bij de Woonbond, te horen.

## 7. Conclusie: de WOZ-cap is niet onrechtmatig jegens Fair Huur

- 7.1 Uit het voorgaande volgt dat de WOZ-cap niet in strijd is met het recht op eigendom van particuliere verhuurders, en tevens dat de WOZ-cap niet onrechtmatig jegens hen is vanwege discriminatie ten opzichte van woningcorporaties. Anders dan Fair Huur betoogt, is de WOZ-cap bovendien wel degelijk in het algemeen belang. De Woonbond verzoekt uw rechtbank dan ook om de vorderingen van Fair Huur af te wijzen, met veroordeling van Fair Huur in de proceskosten.



Advocaat

---

<sup>69</sup> Belastingdienst, Verhuurderheffing. Zie online: [https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige\\_belastingen/verhuurderheffing/](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige_belastingen/verhuurderheffing/)

## Producties

- Productie 7 Rechtbank Den Haag, vonnis in incident d.d. 27 maart 2024
- Productie 8 Ministerie van BZK, *Wonen langs de meetlat. Resultaten van het WoonOnderzoek2021*, p. 4
- Productie 9 CBS Statline, *Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio, 2023*
- Productie 10 CBS, 'Steeds minder gereguleerde huurwoningen beschikbaar', 2022
- Productie 11 Woonbond, 'Huurders zijn steeds meer kwijt aan wonen', 2023
- Productie 12 Woonbond, 'Kleine private verhuurder koopt vooral woningen op', 1 mei 2024
- Productie 13 Woonbond, *Rapportage Meldpunt Woekerhuren, 2024*
- Productie 14 CBS Statline, *Woonlasten huishoudens; kenmerken huishoudens, woning, 2012-2021, 2022*
- Productie 15 CBS, *Woonsituatie en woonbeleving van jongeren 2021-2021, 2022*, sectie 3.4.3
- Productie 16 Ministerie van BZK, *Wonen langs de meetlat. Resultaten van het WoonOnderzoek2021*, p. 28, figuur 2.8.