

Rechtbank Den Haag
Zaaknummer: C 09 655 088 HAZA 23917

AKTE INCIDENTELE CONCLUSIE TOT VOEGING EX ARTIKEL 217 RV

Inzake

de vereniging **NEDERLANDSE WOONBOND** ("de Woonbond"),
gevestigd te Amsterdam, die in deze zaak woonplaats kiest op het kantooradres van Stichting PILP aan de Keizersgracht 177 te Amsterdam (1016 DR), van welk kantoor mr. R. Beets in deze zaak tot advocaat wordt gesteld,
eiseres tot voeging

in de zaak van:

de stichting **Stichting Fair Huur voor verhuurders** en overige eisers, hierna gezamenlijk aan te duiden als "**Fair Huur**",
gevestigd te Leiden,
advocaten mr. A.B. Lever, mr. R. Klein en mr. T.T.P. van Tilburg,
eiseres in de hoofdzaak
verweerder in het incident tot voeging

tegen

de Staat der Nederlanden (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) ("de Staat"),
zetelende te 's-Gravenhage,
advocaten: mr. I.M. van der Heijden en mr. M. Timmer,
gedaagde in de hoofdzaak
verweerder in het incident tot voeging

Eiseres in het incident tot voeging zegt en concludeert in het incident als volgt.

VORDERING EN GRONDEN

1. Inleiding

1. De wooncrisis kent vele verschijningsvormen. Schaarste van woningen heeft de huizenprijzen de afgelopen jaren enorm opgedreven, wat niet alleen haar weerslag heeft op de koopmarkt, maar ook op de huursector. Huurprijzen in de vrije sector zijn voor veel mensen onbetaalbaar geworden. Om huurders en woningzoekenden enigszins te beschermen tegen woekerprijzen heeft de Staat wettelijke maatregelen genomen.¹ Eén van deze maatregelen – de invoering van de zogeheten "WOZ-cap" per 1 mei 2022 – vormt het onderwerp van de procedure waarin de Woonbond zich wil voegen.
2. De Woonbond heeft middels het Centraal register voor collectieve vorderingen kennisgenomen van de vorderingen van Fair Huur in haar procedure tegen de Staat.² Kortgezegd wenst Fair Huur de WOZ-cap terug te draaien ("onverbindend te verklaren althans buiten werking te stellen"), en verder onder meer een verklaring voor recht te verkrijgen dat de Staat met de WOZ-cap onrechtmatig

¹ Zie ook: Wet van 24 maart 2023, houdende regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (Wet goed verhuurderschap).

² De dagvaarding van Fair Huur is op 16 oktober 2023 ingeschreven in het Centraal register.

tegenover haar en de overige eisers handelt. Fair Huur voert deze procedure namens haar achterban die, naar eigen zeggen, bestaat uit particuliere eigenaren c.q. verhuurders van woningen die door de WOZ-cap ofwel “terugvallen” van de vrije naar de sociale sector (categorie A), ofwel waarvan het liberalisatiepotentieel komt te vervallen (categorie B).

3. De procedure van Fair Huur tegen de Staat raakt direct aan de belangen waar de Woonbond voor opkomt. De Woonbond komt op voor de belangen van huurders en woningzoekenden, en is ‘de stem van hurend Nederland’. De Woonbond staat voor betaalbare huren en voor goede woningen in leefbare wijken.³ De afgelopen jaren heeft de Woonbond zich ingezet voor verschillende maatregelen in het belang van huurders, zoals de afschaffing van de verhuurdersheffing, huurverlaging voor de laagste inkomens, een ruimere inkomensgrens voor de sociale huur én het terugbrengen van de betaalbaarheid van wonen op de politieke agenda.⁴ De Woonbond streeft haar doelen onder andere na door middel van actievoeren (zoals petitie en demonstraties), het doen van eigen onderzoek, en door lokale en landelijke lobby.
4. Een deel van de achterban van de Woonbond zou door afschaffing van de WOZ-cap rechtstreeks worden geraakt. De Woonbond vordert met deze conclusie daarom voeging in de procedure tussen Fair Huur en de Staat. In deze conclusie zal de Woonbond onderbouwen dat zij aan alle relevante ontvankelijkheidsvereisten van artikel 3:305a BW voldoet (onderdeel 2). Ook zal de Woonbond ingaan op het wettelijk kader voor voeging (onderdeel 3) en de belangen van de achterban waarvoor zij opkomt nader toelichten (onderdeel 4). De Woonbond zal de inhoudelijke gronden voor afwijzing van de vorderingen van Fair Huur uiteenzetten nadat zij is toegelaten als gevoegde partij.

2. Ontvankelijkheid (art. 3:305a BW)

5. De Woonbond voldoet aan de ontvankelijkheidsvereisten van artikel 3:305a BW. De Woonbond stelt daarbij voorop dat op haar interventie in deze procedure het lichte ontvankelijkheidsregime uit artikel 3:305a lid 6 BW van toepassing is. De Woonbond wil in onderhavige procedure namelijk geen op geld waardeerbare vordering instellen, maar beoogt met haar interventie de belangen van huurders en woningzoekenden in Nederland te behartigen. Dit brengt mee dat niet aan de vereisten van artikel 3:305a lid 2, subonderdelen a tot en met e, en lid 5 BW hoeft te zijn voldaan.
6. In dit kader is ten eerste van belang dat de Woonbond een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid zonder winstoogmerk is (zie de statuten, bijgevoegd als **productie 1**). Ten tweede blijkt uit de statuten van de Woonbond dat zij de belangen behartigt waarop haar vordering tot voeging betrekking heeft, namelijk de belangen van huurders en woningzoekenden. De Woonbond heeft, voor zover voor deze procedure relevant, ten doel:
 - a. het bevorderen van wonen als sociaal grondrecht;
 - b. het behartigen van, en het opkomen voor de belangen van (...) “huurders en woningzoekenden”, in het algemeen en van haar leden in het bijzonder;
 - c. het bevorderen dat huurders en woningzoekenden lage woonlasten met een goede woningkwaliteit kunnen verkrijgen; (...)

³ <https://www.woonbond.nl/over-woonbond/>

⁴ <https://www.woonbond.nl/woonbondsuccessen/>

g. het voeren van juridische procedures voor huurders en/ of woningzoekenden, zo nodig in het kader van een collectieve actie in de zin van artikel 3:305a Burgerlijk Wetboek;⁵

7. De Woonbond onderneemt daarnaast meerdere feitelijke activiteiten op de door haar behartigde doelstellingen (zie paragraaf 6) en zet zich breder in als belangenbehartiger. De Woonbond is een vaste gesprekspartner van de overheid op het gebied van huisvestings-gerelateerde kwesties. In 2015 heeft de Woonbond zich bijvoorbeeld verzet tegen de invoering van de WOZ in het Woningwaarderingstelsel ("WWS"), omdat dit, juist in die gebieden waar de marktdruk hoog is, zorgt voor meer dure vrije sector huurwoningen en ook binnen het gereguleerde deel leidt tot hogere maximale huurprijzen.⁶ In de jaren daarna heeft de Woonbond altijd ingezet op beperking van de invloed van de WOZ-waarde op de maximale huurprijs, zowel via lobby, internetconsultatie⁷, de media⁸ en met eigen onderzoek.⁹ De Woonbond heeft telkens uitgesproken dat zij de WOZ-cap een minimale doch noodzakelijke beperking van de invloed van de WOZ in het WWS acht, en dat wat haar betreft verdergaande beperkingen nodig zijn.
8. De Woonbond is ook representatief voor de behartiging van de in deze zaak centraal staande belangen, omdat zij voor een voldoende aantal betrokkenen alsook een nauwkeurig omschreven groep betrokkenen opkomt. De achterban van de Woonbond bestaat in beginsel uit alle huurders en woningzoekenden in Nederland.¹⁰ Meer specifiek komt de Woonbond in deze zaak op voor de collectieve belangen van huurders en woningzoekenden die rechtstreeks geraakt zouden worden door afschaffing van de WOZ-cap. In directe zin is dit de groep mensen voor wie de sociale ("gereguleerde") sector, vanwege de lange wachttijden of vanwege de inkomenseis, op slot zit en voor wie kopen geen financieel haalbaar alternatief is. Deze groep ziet zich veelal gedwongen om een dure vrije sectorwoning in de commerciële, particuliere huurmarkt te huren. Afschaffing van de WOZ-cap betekent voor deze groep 1) dat zij langer moet wachten op een betaalbare huurwoning en 2) dat zij geconfronteerd zal worden met een (veel) hogere huur.¹¹ Daarnaast is er nog een groep sociale huurders wiens maximale huur door het wegvallen de WOZ-cap weer hoger komt te liggen, wat betekent dat ook de huurprijs door jaarlijkse huurverhogingen op termijn op een (aanzienlijk) hoger niveau zal uitkomen.
9. Meer in het algemeen betekent afschaffing van de WOZ-cap dat voor meer woningen geen huurprijsbescherming en dus geen maximale huurprijs meer geldt. Oftewel: meer dure huurwoningen, ten koste van betaalbare huur of koop. Dit raakt het algemene belang van het recht op betaalbare huisvesting voor iedereen, voor welk belang de Woonbond tevens in deze procedure wenst op te komen.
10. De collectieve en algemene belangen waar de Woonbond voor opkomt zijn voldoende gelijksoortig en lenen zich voor bundeling, zodat een efficiënte en effectieve rechtsbescherming ten behoeve

⁵ Statuten Woonbond, artikel 2 (**Productie 1**).

⁶ Woonbond, brief aan de commissie van Wonen en Rijksdienst, 4 november 2014 (**Productie 2**).

⁷ Woonbond, internetconsultatie WOZ, 6 juli 2020 (**Productie 3**).

⁸ Zie bijvoorbeeld: AD, 'Huurprijzen werden in één jaar 10 procent duurder, maar plafond lijkt bereikt', 4 november 2020, online via: <https://www.ad.nl/wonen/huurhuizen-werden-in-een-jaar-10-procent-duurder-maar-plafond-lijkt-bereikt-a4708ad9/>; NU.nl, 'Woonbond waarschuwt: Huurprijzen in populaire steden lopen uit de hand', 13 oktober 2018, online via: <https://www.nu.nl/wonen/5511989/woonbond-waarschuwt-huurprijzen-in-populaire-steden-lopen-hand.html>; NOS, 'Sociale huurwoningen verdwijnen, waarschuwen wethouders', 13 oktober 2018, online via: <https://nos.nl/artikel/2254577-sociale-huurwoningen-verdwijnen-waarschuwen-wethouders>.

⁹ Woonbond, 'Steeds minder huurprijsbescherming' (2018) (**Productie 4**).

¹⁰ Als vereniging zijn er circa 1,6 miljoen hurende huishoudens bij de Woonbond aangesloten via lokale huurdersorganisaties. De Woonbond heeft daarnaast circa 10.000 individuele leden.

¹¹ Dit geldt zowel voor huurders die door lange wachttijden bij de corporaties noodgedwongen in de commerciële sector huren, als voor huurders die, vanwege de inkomenseis, niet in aanmerking komen voor de sociale corporatiewoningen. Zonder de WOZ-cap huurt deze laatste groep immers vaker in de dure vrije sector, en minder vaak in de betaalbaardere gereguleerde commerciële sector (waarvoor geen inkomenseis geldt).

van de belanghebbenden kan worden bevorderd. Van individuele huurders en woningzoekenden kan niet worden verwacht dat zij zelf een vordering tot voeging in de onderhavige procedure indienen, terwijl hun belangen bij toewijzing van de vorderingen van Fair Huur wel degelijk zullen worden geraakt.

11. Verder is ook voldaan aan de vereisten van artikel 3:305a lid 3 BW. De bestuurders van de Woonbond hebben geen rechtstreeks of middellijk winst oogmerk, en er is sprake van een voldoende nauwe band met de Nederlandse rechtssfeer, nu het een voeging in een procedure tegen de Staat over Nederlandse wetgeving betreft. De Woonbond heeft zich tevens tot Stichting Fair Huur gewend voor overleg per brief van 1 februari 2024 (**Productie 5**). Partijen zijn in gesprek om op korte termijn een overleg te laten plaatsvinden.¹²

3. Wettelijk kader voeging (artikel 217 Rv)

12. Op grond van artikel 217 Rv kan eenieder, die *voldoende belang* heeft bij (de uitkomst van) een tussen andere partijen aanhangig geding, vorderen om zich daarin te mogen voegen. Voor het aannemen van een dergelijk belang is voldoende dat de partij die voeging vordert nadelige gevolgen kan ondervinden van een (ongunstige) uitkomst van de procedure.¹³ Onder nadelige gevolgen wordt in dit verband verstaan: de feitelijke of juridisch gevolgen die de toe- dan wel afwijzing van de in die procedure ingestelde vordering of het gezag van gewijsde van in de uitspraak in die procedure gegeven eindbeslissingen zal kunnen hebben voor degene die de voeging vordert.¹⁴
13. Indien voldaan is aan het belangvereiste én de vordering tijdig is ingediend, is een vordering tot voeging in beginsel toewijsbaar. Afwijzing van de vordering is dan slechts aan de orde indien de eisen van een goede procesorde daaraan in de weg staan, bijvoorbeeld wanneer toewijzing van de vordering tot gevolg zou hebben dat de procedure in de hoofdzaak onredelijk zou worden vertraagd.¹⁵ Volgens de Hoge Raad kan hiervan slechts in bijzondere omstandigheden sprake zijn.¹⁶
14. Hieronder zal de Woonbond uiteenzetten dat zij belang heeft bij voeging in het aanhangige geding tussen Fair Huur en de Staat (onderdeel 4.1), en dat deze vordering tot voeging geen strijd met de goede procesorde oplevert (onderdeel 4.2).

¹² In verband met de lopende procedure is deze incidentele vordering tot voeging wel al ingesteld. Afhankelijk van de uitkomst van het overleg kan de Woonbond haar positie herzien.

¹³ HR 28 maart 2014, ECLI:NL:HR:2014:768, *N/2015/206*, r.o. 5.3.

¹⁴ HR 12 juni 2015, ECLI:NL:HR:2015:1602, r.o. 3.2.

¹⁵ HR 28 maart 2014, ECLI:NL:HR:2014:768, r.o. 4.2.2.: "Op de voet van art. 217 Rv kan ieder die een belang heeft bij een tussen andere partijen aanhangig geding, vorderen zich daarin te mogen voegen. Indien aan deze eis is voldaan en de incidentele vordering tot voeging volgens art. 218 Rv tijdig is ingesteld, is die vordering in beginsel toewijsbaar. Aan de toewijsbaarheid kunnen niettemin de eisen van een goede procesorde in de weg staan. (...)"

¹⁶ Volgens de Hoge Raad kan de enkele grond dat de vordering eerder had kunnen worden ingesteld niet tot afwijzing leiden. Zie HR 28 maart 2014, r.o. 4.2.3.: "Als voor het instellen van een incidentele vordering een wettelijke termijn geldt en die termijn niet is overschreden, kan het oordeel dat de procedure in de hoofdzaak bij toewijzing van de incidentele vordering onredelijk wordt vertraagd, niet worden gegrond op de enkele omstandigheid dat de incidentele vordering ook eerder dan op de wettelijk laatst mogelijke dag had kunnen worden ingesteld [...] Voeging strekt ertoe dat een derde zich mengt in het processuele debat van partijen. Daarmee zal in het algemeen tijd zijn gemoeid. Een in beginsel toewijsbare vordering tot voeging kan dan ook niet – behoudens bijzondere omstandigheden waaromtrent het hof niets heeft vastgesteld – wegens strijd met de eisen van een goede procesorde worden afgewezen op de grond dat de procedure in de hoofdzaak als gevolg van de voeging wordt vertraagd."

4. Gronden voor incidentele vordering tot voeging

4.1 Belangvereiste: het belang van Woonbond bij voeging

15. Fair Huur vordert, kortgezegd, dat de WOZ-cap wordt afgeschaft. De WOZ-cap is bedoeld om de algemene functie van het WWS te waarborgen, i.e. om te hoge huurprijzen tegen te gaan en om de sociale woningvoorraad te beschermen.¹⁷ De maatregel is dus bedoeld om huurders en woningzoekenden te beschermen tegen (ernstige) negatieve effecten van de invloed van de WOZ op het WWS.
16. Toewijzing van deze vordering van Fair Huur zou dus het verdwijnen van de WOZ-cap tot gevolg hebben. Hierdoor zou een groot aantal huurwoningen dat door de invoering van de WOZ-cap voor de sociale woningvoorraad werd behouden, (weer) binnen de vrije sector komen. Daarmee neemt de sociale woningvoorraad af, en kunnen de huurprijzen van de woningen die weglekken naar de vrije sector niet meer worden gereguleerd. Dit leidt tot een afname in betaalbare huurwoningen (en dus tot minder slagingskans en langere zoektochten voor wie particulier sociaal moet huren) en tot hogere huurprijzen voor woningen die weer binnen de vrije sector komen. De huur van een geliberaliseerde vrije sector woning kan wel het dubbele bedragen als zonder liberalisatie het geval zou zijn.¹⁸ Ook kan de maximale huurprijs van een deel van het gereguleerde segment stijgen wanneer de WOZ-cap wegvalt.¹⁹ Toewijzing van de vordering van Fair Huur heeft dus (nadelige) feitelijke gevolgen voor huurders en woningzoekenden, voor wier belangen de Woonbond opkomt. Daarmee is het belang van de Woonbond om zich in deze procedure te voegen reeds gegeven.
17. Daarnaast heeft liberalisatie ook (juridische) gevolgen voor de rechtsbescherming van een huurder: zo kan een vrije sector huurder – in tegenstelling tot een sociale huurder – bijvoorbeeld niet naar de huurcommissie voor een uitspraak in een geschil met de verhuurder over servicekosten of onderhoud. Vrije sector huurders hebben dus geen toegang tot deze laagdrempelig rechtsgang – voor hen staat alleen de gang naar de rechter open. De juridische positie van een deel van de achterban van de Woonbond zou dus verslechteren indien de vorderingen van Fair Huur worden toegewezen.
18. De Woonbond beoogt tevens wonen als sociaal grondrecht te bevorderen.²⁰ Het recht op huisvesting is een fundamenteel mensenrecht dat onder andere is vastgelegd in artikel 22 van de Grondwet. Dit recht staat ernstig onder druk in Nederland, zoals recent nog werd gewaarschuwd door de gezaghebbende *VN Special Rapporteur on the right to adequate housing*.²¹ Toewijzing van de vorderingen van Fair Huur zou voor de realisatie van het recht op huisvesting juist een stap terug betekenen. Volgens de Woonbond is de WOZ-cap een *minimale* stap in de goede richting, ook al gaat deze maatregel niet ver genoeg en rijkt de inspanningsplicht van de Staat om het recht op huisvesting te verwezenlijken nog verder. De Woonbond acht het dan ook van groot belang om in deze procedure voor het algemene belang van de bevordering van wonen als sociaal grondrecht op te kunnen komen.

¹⁷ Staatsblad 2022, 119, Besluit van 16 maart 2022 tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte, p. 10.

¹⁸ Zie de drie voorbeelden op pagina 2 van **productie 4**.

¹⁹ Door opeenvolgende jaarlijkse huurverhogingen leidt dit op termijn tot een veel hogere huurprijs als met de WOZ-cap het geval zou zijn.

²⁰ Statuten Woonbond, artikel 2, onder a (**Productie 1**)

²¹ UNHR, Statement at the conclusion of the country visit to the Netherlands Balakrishnan Rajagopal United Nations Special Rapporteur on the right to adequate housing, 21 december 2023. De UN Special Rapporteur benadrukt dat de wooncrisis niet alleen gaat over de beschikbaarheid, maar óók over de betaalbaarheid van woningen (p.2): *"I'd also like to underline that this is as much a crisis of the low number of housing stock available, as it is a crisis of unaffordability of housing, including too high limits on rents and poor regulation of rental contracts. Many composite measures are necessary to tackle the crisis of unaffordability of housing but, among others, I would encourage the Netherlands to enhance the power of municipalities to impose rent caps or rent control as needed."* (**Productie 6**).

19. Toewijzing van de vorderingen van Fair Huur heeft niet enkel gevolgen voor de verhouding tussen Fair Huur en de Staat, maar raakt aan de (feitelijke en juridische) belangen van derden, zijnde de achterban van de Woonbond. De Woonbond heeft dan ook belang bij voeging in het aanhangige geding aan de zijde van de Staat. Zij wenst voeging om vanuit de door haar behartigde belangen nader te kunnen onderbouwen waarom de vorderingen van Fair Huur te dienen worden afgewezen.

4.2 Geen strijd met de goede procesorde

20. De incidentele vordering tot voeging is tijdig ingediend. Daarmee heeft de Woonbond voldaan aan de eisen van artikel 218 Rv, te weten dat de vordering tot voeging wordt ingesteld bij incidentele conclusie vóór of op de roldatum waarop de laatste conclusie in het aanhangige geding wordt genomen.
21. Voeging levert in dit stadium van de procedure geen onredelijke vertraging van de hoofdzaak op. Zelfs als sprake zou zijn van enige vertraging in de hoofdzaak, vormt dat op zichzelf nog geen voldoende reden voor afwijzing van een vordering tot voeging.²² Een in beginsel toewijsbare vordering tot voeging kan niet – behoudens bijzondere omstandigheden – wegens strijd met de eisen van een goede procesorde worden afgewezen op de grond dat de procedure in de hoofdzaak als gevolg van de voeging wordt vertraagd.²³ Dergelijke bijzondere omstandigheden zijn in de onderhavige procedure niet aan de orde. De Woonbond dient geen eigen vordering in, en voert geen omstandigheden aan die de omvang van de rechtsstrijd zouden kunnen vergroten.

Conclusie

22. Op bovengenoemde gronden meent de Woonbond voldoende belang te hebben bij voeging in de procedure van Fair Huur tegen de Staat. De Woonbond vordert zich te voegen aan de zijde van de Staat in het tussen de Staat en Fair Huur aanhangige geding.

Eis

- A. De Woonbond als partij in bedoeld rechtsgeding toe te laten om zich te voegen aan de zijde van de Staat;
- B. Fair Huur en de Staat te bevelen om hun processtukken inclusief producties binnen vijf dagen na dagtekening van de uitspraak aan de Woonbond te zenden;
- C. Fair Huur te veroordelen in de kosten, waaronder de nakosten, te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van de uitspraak, te vermeerderen met wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW vanaf veertien dagen na dagtekening van de uitspraak.

Waarvan akte.



Advocaat

²² HR 28 maart 2014, ECLI:NL:HR:2014:768, r.o. 4.2.3.

²³ Ibid.