

# vonnis

---

## RECHTBANK AMSTERDAM

Sector Kanton

Locatie Amsterdam

Rolnummer: 1308475 CV EXPL 11-42190

Vonnis van: 11 juli 2012

F.no.: 869

### Vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

#### **EGELINCK B.V.**

gevestigd te Amsterdam

eiseres

nader te noemen Egelinck

gemachtigde: mr. H.M. Hielkema

t e g e n

#### **S.D. GROAG**

wonende te Amsterdam

gedaagde

nader te noemen Groag

gemachtigde: mr. F. Panholzer.

### VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende processtukken zijn ingediend:

- de dagvaarding van 10 november 2012 inhoudende de vordering van Egelinck;
- akte overlegging producties van Egelinck;
- de conclusie van antwoord van Groag met producties.

Ingevolge tussenvonnis van 11 januari 2012 zijn vervolgens nog ingediend:

- de conclusie van repliek van Egelinck met producties;
- akte overlegging productie van Egelinck;
- de conclusie van dupliek van Groag;
- rolmededeling van 25 april 2012;

Daarna is vonnis bepaald.

## GRONDEN VAN DE BESLISSING

### 1. Feiten en omstandigheden

Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staan de volgende feiten en omstandigheden vast:

#### 1.1

Egelinck is sinds 1980 eigenaar van de zelfstandige woning aan de Borgerstraat 215 II te Amsterdam (hierna: de woning).

#### 1.2

Groag huurt de woning sinds 1 december 2010. De aanvangshuurprijs bedraagt € 524,04 per maand.

#### 1.3

Groag heeft in januari 2011 de huurcommissie verzocht de aanvangshuurprijs van de woning te toetsen. Bij uitspraak van 25 augustus 2011 (verzonden op 16 september 2011) heeft de huurcommissie het punten aantal van de woning op 92 gesteld en de huurprijs met ingang van 1 december 2010 verlaagd van € 524,04 naar € 412,30 per maand.

#### 1.4

Egelinck heeft Groag per 1 juli 2011 een voorstel gedaan om de huurprijs te verhogen van € 527,39 naar € 534,25 per maand. Met dit voorstel is Groag niet akkoord gegaan.

#### 1.5

In de overgelegde "Gecombineerde aanslag en kennisgeving waardebeschikkingen" van de Gemeente Amsterdam staat vermeld dat de WOZ-waarde van de woning op de peildatum 1 januari 2010 € 170.000,- bedraagt.

### 2. De vordering en het verweer

#### 2.1

Egelinck vordert dat de kantonrechter bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

1. de huurprijs van de door Groag gehuurde onroerende zaak aan de Borgerstraat 115 II te Amsterdam, met ingang van 1 december 2010, althans met ingang van een door de kantonrechter te bepalen datum, vast te stellen op een bedrag van € 850,- per maand, althans op een door de kantonrechter vast te stellen bedrag;

2. Groag te veroordelen in de kosten van de procedure, daaronder mede begrepen de na de uitspraak nog vallende kosten (voor wat betreft het salaris gemachtigde ad € 65,50 zonder betekening in conventie of reconventie, € 102,50 zonder betekening in conventie en reconventie tezamen en verhoogd met € 34,- in geval van betekening).

#### 2.2

Egelinck legt aan haar vordering het volgende ten grondslag. Zij stelt dat de thans geldende huurprijs zodanig laag is dat de verhuurder geen redelijk rendement kan behalen bij de exploitatie van de woning. Door de wettelijke belemmeringen kan Egelinck aan deze situatie geen einde maken. De huurprijs kan door de in Nederland geldende wettelijke huurprijsbescherming niet zodanig worden verhoogd dat de verhuurder wel een redelijk rendement behaalt, terwijl de wettelijke huurbescherming eraan in de weg staat dat de huur wordt beëindigd. De weigering van de huurder om in te stemmen met een huurprijs die Egelinck wel een redelijk rendement oplevert is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar en in strijd met artikel 1 Eerste Protocol (EP) van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Egelinck beroept zich daarbij op de

uitspraken van het Europese Hof voor de rechten van de Mens (hierna: EHRM) van 22 februari 2005 en 19 juni 2006 inzake Hutten-Czapska versus Polen (nr. 35014/97). Uit deze uitspraken volgt dat de eigenaar van een woning recht heeft op:

- dekking van de kosten van onderhoud en herstel ("maintenance and repair")
- opbrengst van geïnvesteerd vermogen ("return on investment")
- redelijke winst (een "decent profit").

Egelinck stelt dat het EVRM en de bijbehorende Protocollen rechtstreekse werking hebben en dat de nationale rechter de nationale wetgeving rechtstreeks aan het EVRM kan toetsen en onderdelen van de nationale wetgeving die hij/zij daarmee in strijd acht onverbindend kan verklaren.

Voortst stelt Egelinck dat de overheid alleen inbreuk mag maken op het in art. 1 EP EVRM gegarandeerde recht op ongestoord genot van eigendom indien die inbreuk wettig is (deze inbreuk dient niet alleen gebaseerd te zijn op wetgeving, maar deze wetgeving moet ook voldoende toegankelijk, gedetailleerd en voorzienbaar zijn) en indien de inmenging een legitiem doel in het algemeen belang ("legitimate aim in the general interest") dient, waarbij aan de wetgever op het gebied van sociaal en economische beleid een ruime afwegingsbevoegdheid ("margin of appreciation") toekomt om te bepalen wat in het algemeen belang is. Voorts moet er een redelijke afweging ("fair balance") worden gemaakt tussen het algemeen belang en het individuele belang van de eigenaar. Met betrekking tot de Nederlandse situatie stelt Egelinck dat aan al deze voorwaarden niet is voldaan.

### 2.3

Groag heeft verweer gevoerd, dat hierna bij de beoordeling aan de orde zal komen.

## 3. De beoordeling

### 3.1

De kantonrechter begrijpt de vorderingen van Egelinck aldus dat zij primair heeft gevorderd dat de huurprijs wordt vastgesteld op een bedrag van € 850,- per maand, althans op een door de kantonrechter vast te stellen bedrag, zich daarbij beroepend op de redelijkheid en billijkheid, alsmede art. 1 EP EVRM. Subsidiair heeft Egelinck gesteld, voor het geval dat bij de huurprijsvaststelling van het woningwaarderingstelsel moet worden uitgegaan, dat het puntenaantal op 111 uitkomt. Op grond daarvan heeft zij gevorderd dat de huurprijs wordt vastgesteld op een bedrag van € 504,60, in plaats van op het door de huurcommissie vastgestelde bedrag van € 485,18.

De kantonrechter merkt daarbij op dat Egelinck in haar dagvaarding, voor zover het gaat om de ingangsdatum van de huurovereenkomst, alle gegevens van de procedure bij de huurcommissie, de omvang van de woning, de genoemde WOZ-waarde, alsmede de gevorderde bedragen uitgaat van de verkeerde gegevens. Het lijkt erop dat Egelinck deze gegevens heeft verward met die van de gelijktijdig aangebrachte procedure tegen Groeneveld met zaaknummer 1309372 CV EXPL 11-42608. Voor de beoordeling in deze procedure zal worden uitgegaan van de gegevens, die vermeld zijn in de overgelegde huurovereenkomst, uitspraak van de huurcommissie en de gegevens van de Gemeente Amsterdam inzake de WOZ-waarde.

Hierna wordt eerst ingegaan op het primair gevorderde. Het subsidiair gevorderde komt in rov. 3.12 en 3.13 aan de orde.

### 3.2

Voor zover het gaat om voornoemde vordering tot vaststelling van de huurprijs op € 850,- per maand, stelt de kantonrechter vast dat de onderhavige procedure niet kan worden aangemerkt als een procedure als bedoeld in art. 7:262 BW. Er is immers geen sprake van dat Egelinck een beslissing van de rechter vordert over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht. Dat punt betreft immers het verzoek van Groag tot toetsing van de aanvangshuurprijs. In de onderhavige procedure vordert Egelinck echter verhoging

van die aanvangshuurprijs. Over dit punt is de huurcommissie geen oordeel gevraagd, noch heeft zij daarover een uitspraak gedaan.

Evenmin is gebleken dat Egelinck de wettelijke procedure van art. 7:252-253 BW heeft gevolgd.

De vraag dient daarom beantwoord te worden of Egelinck in haar vordering kan worden ontvangen. Daaromtrent overweegt de kantonrechter het volgende. In de eerste plaats is er voor de gevallen waarin de verhuurder een huurverhoging wenst een in beginsel exclusieve rechtsgang voorgeschreven, zoals neergelegd in de art. 7:252-252 BW jo. art. 7:262 BW. In deze rechtsgang ligt besloten dat na de beslissing van de kantonrechter op grond van art. 7:262 lid 2 BW in beginsel geen hoger beroep meer open staat. Voorts volgt uit de art. 7:246 t/m 7:262 BW als wettelijk uitgangspunt dat een overeengekomen huurprijs tussen partijen van kracht is, zolang niet anderszins door de huurcommissie en eventueel de kantonrechter is beslist. Verhoging van de huurprijs bij een niet-geliberaliseerde woonruimte kan derhalve alleen plaatsvinden door eerst de huurcommissie om een uitspraak daarover te vragen, waarna vervolgens de kantonrechter gevraagd kan worden een oordeel te geven "over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht", aldus art 7:262 BW. Met het speciale karakter van deze wettelijke procedure tot verhoging van de huurprijs van woonruimte verdraagt zich niet dat Egelinck zich als verhuurder rechtstreeks in een dagvaardingsprocedure tot de kantonrechter wendt en verhoging van de huurprijs vordert. In beginsel dient Egelinck derhalve niet ontvankelijk verklaard te worden in haar vorderingen.

### 3.3

Voor zover Egelinck bedoelt te stellen dat de horizontale werking van art. 1 EP EVRM meebrengt dat, met voorbijgaan aan de voornoemde wettelijk voorgeschreven procedure van huurprijsverhoging, zelfstandig rechtstreeks huurprijsverhoging bij de kantonrechter kan worden gevorderd, overweegt de kantonrechter het volgende.

### 3.4

Art. 1 EP EVRM bepaalt dat een ieder recht heeft op ongestoord genot van zijn eigendom. De bij het EVRM aangesloten Lid-staten hebben echter het recht om het gebruik van eigendom te beperken. De Nederlandse Staat heeft aldus in beginsel de vrijheid heeft om door middel van huurbeschermings- en huurprijsmaatregelen de rechten van huiseigenaars te beperken. Uit de rechtspraak van het EHRM, waaronder de uitspraken van het EVRM van 22 februari 2005 en 19 juni 2006 inzake Hutten-Czapska versus Polen (nr. 35014/97), volgt wel dat deze beperkingen in de wet moeten zijn vastgelegd, dat daarvoor een legitiem doel in het algemeen belang bestaat ("legitimate aim in the general interest") en dat de beperkingen niet disproportioneel zijn ("fair balance"). Uit de rechtspraak volgt eveneens dat de betrokken staat een ruime afwegingsbevoegdheid heeft om te bepalen wat in het algemeen belang is en verder een ruime vrijheid heeft ("margin of appreciation") om beperkingen te stellen aan de uit art. 1 EP EVRM voortvloeiende eigendomsbescherming. Een schending wordt niet snel aangenomen en is beperkt tot evident onredelijke of onevenredige gevallen.

#### a. Beperking in de wet vastgelegd

### 3.5

Egelinck heeft aangevoerd dat er geen dwingende wettelijke bepaling is die de rechter verplicht de maximale huurprijzen van de Uitvoeringsregeling Huurprijzen Woonruimte (UHRW) in acht te nemen. Zij stelt daartoe dat alle bepalingen in de Uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte (UHW), het Besluit Huurprijzen woonruimte (BHW) en de UHRW over de wijze waarop de huurprijs en huurprijswijzigingsvoorstellen kunnen worden getoetst zich richten tot de huurcommissie en niet tot de kantonrechter.

Daaromtrent overweegt de kantonrechter het volgende. In de wetgeschiedenis van het huurprijzenrecht voor woonruimte dat in 1979 is ingevoerd staat diverse malen expliciet vermeld dat niet alleen de huurcommissie, maar ook de kantonrechter de regels ter zake van

de huurprijsvaststelling dient toe te passen. Bijvoorbeeld in TK 1976-1977,14 175, nrs. 3-4 (MvT), p. 9:

“(...) Wanneer een der partijen zich met de uitspraak van de huurcommissie niet kan verenigen, kan hij zich tot de kantonrechter wenden met het verzoek de huurprijs vast te stellen. Ook de kantonrechter doet dan uitspraak met inachtneming van de regelen die in de algemene maatregel van bestuur zijn neergelegd. (...).

Er mag van uit worden gegaan dat hetgeen op dit punt in de wetsgeschiedenis van 1979 is vermeld eveneens geldt voor het sinds 2003 geldende huurprijzenrecht, omdat ook in de vergelijkbare artikelen van de Huurprijzenwet Woonruimte (HPW), waarin vóór 2003 de thans door Egelinck genoemde bepalingen stonden, op dezelfde wijze slechts de huurcommissie wordt genoemd en niet de kantonrechter. Bovendien bevat de Parlementaire Geschiedenis geen aanwijzing dat de wetgever bij de invoering van Boek 7 Titel 4 BW deze regeling heeft willen wijzigen.

Daarnaast wijst de kantonrechter op art. 11 Wet Algemene Bepalingen (wet AB) waarin in zijn algemeenheid is vastgelegd dat de rechter de wet moet toepassen. Voor de rechter hoeft dit niet te worden vastgelegd in iedere wetsbepaling. Dit geldt wel voor de huurcommissie die niet een rechterlijk orgaan in de zin van de Wet RO is. Dus dient de (kanton)rechter ook de art. 10 Uhw en de art. 5 en 12 Bhw toe te passen, waarin wordt bepaald welke regels gelden voor de waardering van de kwaliteit van woonruimte, ten aanzien van de redelijkheid van de huurprijs, de wijzigingen daarvan, de maximale huurprijsgrenzen en het maximale huurverhogingspercentage.

De kantonrechter is van oordeel dat daarmee in voldoende mate vaststaat dat de kantonrechter de hiervoor genoemde regels moet toepassen.

De verwijzing naar de uitspraak van Ktr. Amsterdam 14 mei 2009, WR 2010, 60 gaat niet op, omdat, voor zover het gaat om onderhoudsgebreken, de wet de kantonrechter uitdrukkelijk twee sporen toelaat: de vordering tot huurvermindering op grond van art. 7:207 BW, waarbij de rechter een proportionele huurvermindering dient toe te passen, dan wel de krachtens art. 7:257 BW op de huurverminderingprocedure bij de huurcommissie toepasselijke verdergaande huurvermindering van art. 6 BHW, voor zover het gaat om gebreken als bedoeld in het Besluit Gebreken. Daarvan is bij de regels voor de huurprijsverhoging geen sprake.

### 3.6

Egelinck heeft ook nog naar voren gebracht dat een juiste wettelijke basis voor de huurprijsbepalingen ontbreekt, omdat in art. 10 Uhw is bepaald dat de huurprijsgrenzen bij AMvB moeten worden vastgesteld. In art. 12 lid 2 van het BHW wordt derhalve ten onrechte bepaald dat de maximale huurprijsgrenzen bij ministeriële regeling worden vastgesteld: dat is niet mogelijk als bij wet (art. 10 UHW) is bepaald dat deze grenzen bij AMvB moeten worden vastgelegd, aldus Egelinck.

Daaromtrent is de kantonrechter van oordeel dat, wat daar ook van zij, een mogelijke omissie op dit punt niet meebrengt dat in het verband van de onderhavige beoordeling moet worden aangenomen dat er onvoldoende wettelijke basis bestaat voor de toepassing van de huurprijsregels in BW, UHW, BHW en UHRW, althans dat de huurwetgeving onvoldoende “voorzienbaar in zijn toepassing” zou zijn. Dat geldt temeer nu ten aanzien van het maximale huurprijsverhogingspercentage (één van de springende, zo niet het springende punt in de onderhavige zaak) wel in art. 10 UHW is bepaald dat dit bij ministeriële regeling dient te geschieden.

### Legitiem doel

### 3.7

Zoals ook reeds in de uitspraak van Hof Amsterdam van 24 februari 2012, LJV BW3682 is overwogen zijn de beperkingen die door de Nederlandse overheid in de wet zijn opgenomen in het algemeen belang. Zij zijn erop gericht om het verstrekken van betaalbare huisvesting aan huishoudens met lagere inkomens te waarborgen. Dat er, met name in de Randstad, thans geen sprake meer van woningnood zou zijn, heeft Egelinck niet aannemelijk gemaakt.

Daarbij geldt dat er, sinds de invoering van het huurprijzenrecht zoals dat thans geldt (in 1979) al meerdere wijzigingen zijn doorgevoerd, waaronder de liberalisatie van de huurprijzen van veel woningen, alsmede het recentelijk ingevoerde Besluit van 29 augustus 2011 tot wijziging van het BHW (aanpassing woningwaarderingssstelsel in verband met aanwijzing schaarstegebieden), Stb. 2011, 407.

Tevens geldt dat de overheid is belast met de invulling van het systeem van huurprijsbescherming, huurbescherming en de huisvestingswetgeving. De in dat kader te maken belangenafweging vindt in beginsel plaats op het niveau van de centrale overheid.

### Fair balance

#### 3.8

Mede gelet op het feit dat de betrokken Lid-staten een ruime afwegingsbevoegdheid hebben om te bepalen wat in het algemeen belang is en verder een ruime vrijheid hebben ("margin of appreciation") om beperkingen te stellen aan de uit art. 1 EP EVRM voortvloeiende eigendomsbescherming, is de kantonrechter van oordeel dat thans ten aanzien van de regeling van huur(prijs)bescherming niet aannemelijk is gemaakt dat deze beperkingen leiden tot huurprijzen waarbij verhuurders in het algemeen (zwaar) verlies leiden op de exploitatie. Hieruit volgt dat de stelling van Egelinck dat de beperkingen die huiseigenaren ondervinden van de huur(prijs)bescherming disproportioneel te noemen zijn, althans dat geen sprake is van een "fair balance" tussen algemeen belang en het individuele belang van de betrokken huiseigenaars, niet gevolgd wordt.

Daarbij neemt de kantonrechter tevens in aanmerking dat het EHRM uitspraak heeft gedaan in een zaak tussen een particulier en de Poolse overheid, waarin bovendien sprake was van regelgeving, die onvergelijkbaar veel nadeliger voor de verhuurder uitpakte dan de Nederlandse. De onderhavige procedure betreft een civiele procedure tussen twee particulieren en niet een procedure tegen de Nederlandse overheid die tot taak heeft te zorgen voor een "fair balance".

In dit verband verwijst de kantonrechter naar hetgeen is overwogen in de uitspraak van HR 29 oktober 2010, LJN BM9232:

"(...) 3.4 Opmerking verdient nog dat, ook indien de regels die het rendement van verhuurde onroerende zaken in Nederland beïnvloeden zouden leiden tot een inbreuk op het Protocol, rechtsherstel daarvoor op verschillende manieren kan worden geboden. Een keuze uit die mogelijkheden vergt een afweging van de belangen van verhuurders, huurders en het algemene belang, waarbij met name ook dient te worden bepaald wie de kosten van het rechtsherstel dient te dragen. Een beslissing hierover vergt politieke keuzes, en behoort in verband daarmee niet tot de rechtsvormende taak van de rechter. (...)"

### Geen decent profit

#### 3.9

Een en ander laat onverlet dat in het individuele geval wel degelijk een situatie kan ontstaan die niet verenigbaar is met art. 1 EP EVRM. Dit dient dan ook onderzocht te worden.

Daarbij geldt als uitgangspunt hetgeen uit de uitspraak van de Hoge Raad van 26 maart 2010, NJ 2010, 190/LJN BL0683 valt af te leiden en expliciet is overwogen in de uitspraken van Hof Amsterdam van 25 jan 2011, WR 2011, 60/ LJN BP3497 en BU2961, te weten dat

"(...) uit het arrest van het EHRM volgt dat het bestaan van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, die vanwege een huurbeschermingsmaatregel niet voor verbetering in aanmerking komt, tot een onevenredige aantasting van de rechten van de eigenaar kan leiden. Deze maatstaf betekent niet dat verhuurder geen verlies hoeft te lijden op de verhuur van de woning of althans recht heeft op een redelijke winst, of dat een groter verlies aan verhuurders zijde als gevolg van een huurprijsverlaging onacceptabel is. (...)"

#### 3.10

De vraag is of bij deze specifieke verhuurder sprake is van een onevenredige aantasting van zijn rechten. Allereerst volgt uit het hiervoor overwogene dat het standpunt van Egelinck dat

reeds sprake is van strijd met art 1 EP EVRM als zij geen redelijke winst ("decent profit") behaalt, niet gevolgd wordt.

Egelinck heeft ter onderbouwing van haar standpunt verwezen naar een nota getiteld "Het effect van de rendementsheffing bij particuliere verhuurders". In deze nota staat vermeld dat een huurprijs die lager is dan 1,628 % van de WOZ-waarde sowieso verliesgevend is voor particuliere beleggers. Voorts verwijst Egelinck naar de nota "Hoe bepalen we de markthuur" en naar de brief van 16 maart 2010 van het Ministerie van Financiën. Uit beide documenten zou zijn af te leiden dat een belegger in onroerende zaken in een vrije marktsituatie het rendement (inclusief redelijke winst) van zijn investering afstelt op 6 % van de WOZ-waarde. Op grond daarvan vordert Egelinck vaststelling van de huurprijs op dit percentage bij een WOZ-waarde van € 195.000,-- per 1 januari 2010 (op grond van de overgelegde beschikking van de Gemeente Amsterdam is de WOZ-waarde echter € 170.000,-- ktr.), te weten € 850,-- per maand.

De kantonrechter overweegt hierover het volgende: zoals hierboven reeds is aangegeven, dient beoordeeld te worden of in dit individuele geval sprake is van een structurele wanverhouding tussen huuropbrengsten en exploitatiekosten, zij het dat niet bij elke wanverhouding sprake zal zijn van strijd met art. 1 EP EVRM. Niet maatstafgevend is derhalve of de geldende huurprijs Egelinck al dan niet een redelijk rendement, inclusief redelijke winst oplevert. Daarnaast heeft Egelinck geen inzicht gegeven in de jaarlijkse werkelijk door haar gemaakte onderhoudskosten en ook overigens op geen enkele manier onderbouwd dat in dit specifieke geval sprake is van de structurele wanverhouding zoals hiervoor omschreven. In ieder geval kan zij niet volstaan met verwijzing naar nota's die de markthuur voor woonruimte in het algemeen betreffen.

Bij het ontbreken van enig individueel gegeven, kan niet worden vastgesteld dat Egelinck een zodanig laag rendement ontvangt dat voor haar sprake is van een individuele buitensporige last.

### Conclusie

#### 3.11

Uit het hiervoor in rov. 3.3 tot en met 3.10 overwogene volgt dat niet kan worden aangenomen dat er sprake is van inbreuk op art. 1 EP EVRM, op grond waarvan zou moeten worden aangenomen dat Egelinck moet worden ontvangen in een vordering tot verhoging van de huurprijs, welke niet in overeenstemming is met de wettelijk voorgeschreven procedure, zoals hiervoor besproken in rov. 3.1.

Op dezelfde gronden als hiervoor overwogen verwerpt de kantonrechter het standpunt van Egelinck dat de weigering van Groag om akkoord te gaan met de huurprijs die in deze procedure wordt gevorderd naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

Dit betekent dat Egelinck ten aanzien van het primair gevorderde niet ontvankelijk zal worden verklaard in haar vordering tot verhoging van de geldende huurprijs.

### Extra punten voor isolatie

#### 3.12

Egelinck heeft subsidiair gesteld dat de huurcommissie ten onrechte de isolatie van de gevel van de keuken niet betrokken heeft in haar vaststelling van het puntental van de woning, waardoor het aspect isolatie uitkomt op slechts 2,8 punten en de woning is gewaardeerd op 107 punten, terwijl het 6,5 punten zou moeten zijn, waaronder 6 punten voor de gevelisolatie van de keuken. Hierdoor zou de woning op in totaal 111 punten uitkomen. Egelinck stelt dat, indien de huurprijs van de woning op basis van het puntenaantal zou moeten worden vastgesteld, deze per 1 augustus 2010 € 504,60 zou moeten bedragen en niet € 485,18 per maand, zoals de huurcommissie heeft vastgesteld.

Uit de overgelegde uitspraak van de huurcommissie blijkt echter dat zij het puntenaantal van de woning op 92 heeft gesteld en de aanvangshuurprijs heeft verlaagd met ingang van 1

december 2010 van € 524,04 naar € 412,30 per maand. De kantonrechter zal dan ook van deze gegevens uitgaan.

### 3.13

De kantonrechter begrijpt dit standpunt van Egelinck aldus, dat zij daarmee een uitspraak vraagt over het punt waarover de huurder een uitspraak van de huurcommissie had gevraagd, te weten de toetsing van de aanvangshuur en, in verband daarmee, de vaststelling van het puntenaantal.

Daaromtrent overweegt de kantonrechter het volgende. Uit de uitspraak van de huurcommissie blijkt dat de rapporteur geen punten heeft opgenomen voor gevelisolatie (in de slaapkamer achter de voorgevel en gedeeltelijk in de achtergevel), omdat hij deze niet heeft kunnen waarnemen (daarvoor zou destructief onderzoek nodig zijn, waartoe hij niet bevoegd is). De rapporteur acht de aanwezigheid van deze isolatie wel aannemelijk. De huurcommissie acht vervolgens voldoende aannemelijk dat de voorgevel aan de binnenzijde is geïsoleerd en neemt daarvoor 0,5 punt op. Tevens waardeert zij de gedeeltelijke isolatie van de achtergevel met 0,5 punt. Daarmee komt het totaal aantal punten op de eerder genoemde 92.

Gelet hierop, had het op de weg van Egelinck gelegen, om behoorlijk te onderbouwen op grond waarvan zij meent dat meer punten voor isolatie van de gevel van de keuken op zijn plaats zijn, nog afgezien van het feit dat uit de toelichting op onderdeel 4 van het woningwaarderingssysteem voor zelfstandige woonruimte volgt dat 6 punten alleen worden toegekend voor buitengevelisolatie aan de gehele woning. Tegen deze achtergrond en op grond van het volgende heeft Egelinck nagelaten haar standpunt behoorlijk te onderbouwen. In de eerste plaats heeft zij - in tegenstelling tot wat blijkt uit de uitspraak van de kantonrechter te Amsterdam van 6 april 2005, waarnaar zij verwijst - niet vermeld welke investering zij in de gevelisolatie van de keuken heeft gedaan. Ook heeft zij niet onderbouwd dat door haar uitgevoerde isolatiemaatregelen voldoen aan de norm die in het kader van het Nationaal Isolatieprogramma is ontwikkeld. Tenslotte heeft zij wel een Energielabel B overgelegd, doch ook daaruit valt niet op te maken dat er gevelisolatie ter plaatse van de keuken aanwezig is. Dat een B-label niet wordt afgegeven indien geen gevelisolatie is uitgevoerd, heeft Egelinck evenmin aannemelijk gemaakt. Gelet daarop ziet de kantonrechter thans geen aanleiding om meer punten voor gevelisolatie toe te kennen, dan de huurcommissie heeft gedaan.

### 3.14

Op grond van het hiervoor overwogene zal de kantonrechter ten aanzien van het subsidair gevorderde de huurprijs met ingang van 1 december 2010 vaststellen op hetzelfde bedrag als de huurcommissie, te weten € 412,30 per maand.

### 3.15

Nu Egelinck de in het ongelijk gestelde partij is, zal zij worden veroordeeld in de kosten van de procedure aan de zijde van Groag. De gevorderde nakosten worden afgewezen aangezien daarvoor een afzonderlijke procedure is voorgeschreven.

## BESLISSING

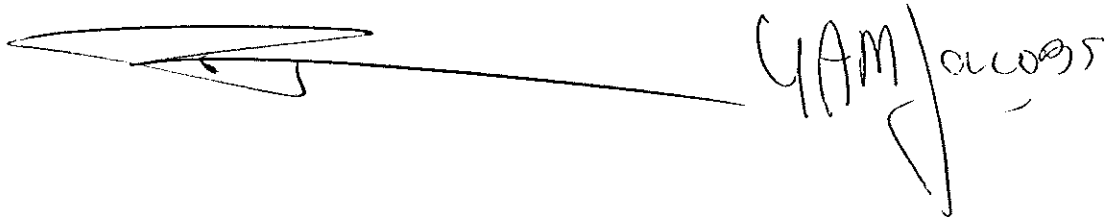
De kantonrechter:

- I. verklaart Egelinck ten aanzien van het primair gevorderde niet ontvankelijk in haar vorderingen;
- II. stelt ten aanzien van het subsidair gevorderde de huurprijs voor de woning aan de Borgerstraat 215 II te Amsterdam met ingang van 1 december 2010 vast op € 412,30 per maand;



III. veroordeelt Egelinck in de proceskosten die aan de zijde van Groag tot op heden begroot worden op € 400,- salaris gemachtigde.

Aldus gewezen door mr. Y.A.M. Jacobs, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 11 juli 2012 in tegenwoordigheid van de griffier.

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Y.A.M. Jacobs'.

Voor afschrift kanton  
De griffier van de rechtbank Amsterdam  
sector kanton