

**RECHTBANK AMSTERDAM
SECTOR KANTON - LOCATIE AMSTERDAM**

Kenmerk : CV 11-8731
Datum : 5 december 2011
515

Vonnis van de kantonrechter te Amsterdam in de zaak van:

de stichting STICHTING TOT BEVORDERING VAN PARTICULIER HUIZENBEZIT HIPPOS,
gevestigd en kantoorhoudende te Loosdrecht,
eiseres,
hierna Hippos,
gemachtigde: mr. H.M. Hielkema,

t e g e n:

Cornelus Adrianus Dyonisius NOUWENS,
wonende te Amsterdam,
gedaagde,
hierna Nouwens,
gemachtigde: mr. P.R. Worp.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende processtukken zijn ingediend:

- de dagvaarding van 4 maart 2011 inhoudende de vordering van Hippos, met producties;
- de conclusie van antwoord van Nouwens met producties.

Bij tussenvonnissen van 30 mei 2011 is bepaald dat schriftelijk wordt voort geprocedeerd.

Vervolgens zijn ingediend:

- de conclusie van repliek van Hippos;
- de conclusie van dupliek van Nouwens.

Daarna is vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend dan wel niet (voldoende) betwist, alsmede op grond van de in zoverre niet bestreden inhoud van de overgelegde bewijsstukken, staat in dit geding het volgende vast:
 - 1.1. Hippos is sinds 15 december 1975 juridisch eigenaar van de zelfstandige woonruimte aan de Paardenstraat 9-I te Amsterdam.

- 1.2. Nouwens huurt deze woning sinds 1 januari 1993. In de schriftelijke huurovereenkomst is een huurprijs opgenomen van fl. 910,=, vermeerderd met fl. 40,= voor water en andere kosten;
- 1.3. De huidige huurprijs bedraagt sinds 1 juli 2010 € 505,17 per maand.
- 1.4. In het taxatieverslag van de woning van de Gemeente Amsterdam dienst belastingen van 28 februari 2010 is de WOZ-waarde van de woning met ingang van 1 januari 2010 bepaald op € 396.500,=.
- 1.5. Bij brief van 27 december 2010 heeft Hippos aan Nouwens laten weten, voor zover hier van belang:
*"Op grond van de bovenstaande redenen stelt cliënte zich op het standpunt dat het geldende stelsel van huurbescherming, waardoor zij genoodzaakt is de bestaande huurovereenkomst met een onredelijk lage huurprijs tegen haar wil met u voort te zetten, in strijd is met het eigendomsrecht dat is gewaarborgd in het hierboven genoemde artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en dus onverbindend is. Daarom stelt cliënte u voor dat de door u te betalen huur met ingang van 1 april 2011 wordt verhoogd tot een bedrag dat overeenkomst met een redelijk rendement voor de verhuurder tussen 5% en 6% van de waarde van het appartement in onverhuurde staat (de WOZ waarde), derhalve tussen de € 19.825,- en € 23.790,- per jaar. Dat is tussen € 1.652,08 en € 1.982,50 per maand. Bijgevolg stelt zij u voor dat u vanaf 1 juni 2011 een huurprijs zult gaan betalen van € 1.800,- per maand. (..)
Indien u niet akkoord gaat met deze huurverhoging wenst cliënte de huurovereenkomst te beëindigen en zeg ik u hierbij voor alsdan namens cliënte de huurovereenkomst op per 1 juli 2011.
(..)"*
- 1.6. Nouwens heeft niet ingestemd met de huurverhoging en de huuropzegging.

Vordering

2. Hippos vordert primair de huurovereenkomst tussen partijen te ontbinden dan wel te beëindigen en Nouwens te veroordelen het gehuurde te verlaten en te ontruimen en de huurprijs met ingang van 1 juli 2011 op € 1.800,= vast te stellen. Subsidiair vordert Hippos om de huurprijs van de door Nouwens gehuurde woning met ingang van 1 juli 2011 op € 1.800,= vast te stellen, alles met veroordeling van Nouwens in de kosten van dit geding. Hippos heeft zich daarbij, kort weergegeven, beroepen op het arrest Hutten-Czapska versus Polen en de daarop aansluitende arresten van het Europees Hof inzake de schending van artikel 1 van het Eerste protocol bij het EVRM. Artikel 1 van het Eerste Protocol beschermt het recht op het ongestoord genot van het eigendom. De overheid mag hier op grond van artikel 1 lid 2 alleen inbreuk op maken als dit redelijkerwijs geboden is op grond van een legitiem doel in het algemeen belang en bovendien moet de overheid daarbij dan ook nog een redelijke afweging maken tussen het algemeen belang enerzijds en het belang van de huiseigenaren anderzijds. Hippos stelt dat het Nederlandse stelsel van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsregelingen, in het bijzonder de huurprijsbescherming waarop Nouwens zich kennelijk beroept, in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Van Hippos kan derhalve niet gevergd worden dat zij nog langer wordt opgezadeld met de verliesgevende exploitatie van deze huurwoning. Nouwens is echter niet bereid gebleken in te stemmen met verhoging van de huurprijs en evenmin met beëindiging van de huurovereenkomst. Bovendien beroept Hippos zich op artikel 14 van het EVRM en stelt dat sprake is van strijd met het discriminatieverbod nu er een permanent verschil bestaat tussen bestaande huurovereenkomsten en huurprijzen die zijn gebaseerd op nieuwe huurovereenkomsten. Hiervoor bestaat geen redelijke rechtsgrond, aldus Hippos. Ten slotte beroept Hippos zich op onvoorziene omstandigheden en is het beroep op huurbescherming van Nouwens naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

Verweer

3. Nouwens verweert zich tegen deze vordering en voert aan dat voor de huurverhoging het stelsel van de artikelen 7:246-265 BW ter zake niet geliberaliseerde huurwoningen geldt en

dat op grond van deze regelgeving de huurprijs per 1 juli 2011 slechts met 1,3% verhoogd kan worden. De huuropzegging kan niet op basis van 7:274 lid 1 sub b BW gerechtvaardigd worden, nu deze bepaling slechts van toepassing is op huurverhogingen ter zake van geliberaliseerde huurwoningen, waarvan hier geen sprake is. Voor zover Hippos het Nederlandse stelsel van huurprijsbescherming omver wenst te gooien, gaat deze de rechtsvormende taak van de rechter te buiten. Verder betwist Nouwens dat daadwerkelijk sprake is van een structureel verlies zoals door Hippos betoogt, waarbij Nouwens aanvoert dat zijn woning deel uitmaakt van twee panden die door Hippos indertijd zijn aangekocht en vervolgens in negen appartementen zijn gesplitst waarvan zes inmiddels verkocht zijn.

Beoordeling

4. Bij de beoordeling wordt allereerst tot uitgangspunt genomen dat artikel 1 Eerste Protocol EVRM weliswaar tot uitgangspunt neemt dat ieder het recht heeft op ongestoord genot van zijn eigendom, maar dat uit de tweede volzin van deze bepaling volgt dat de Nederlandse staat het recht heeft, gelijk hij heeft gedaan met de invoering van de artikelen 7:246 e.v. BW, om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met algemeen belang. Uit het door Hippos aangehaalde arrest van het EHRM Hutten-Czapska/Polen volgt verder dat het bestaan van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengst, die vanwege een huurbeschermingsmaatregel niet voor verbetering in aanmerking komt, tot het oordeel kan leiden dat sprake is van een onevenredige aantasting van de rechten van de eigenaar. Dat hangt af van de specifieke omstandigheden van het geval. In dit verband verdient nog opmerking dat terughoudendheid daarbij op zijn plaats is, nu hierdoor immers de wettelijke bepalingen van huurbescherming in dit specifieke geval aan de kant zouden worden gezet.
5. Naar het oordeel van de kantonrechter is niet gebleken dat een dergelijke situatie zich hier voordoet. Vast staat dat Hippos het pand, waarvan het gehuurde deel uitmaakt heeft gekocht voordat hij de huurovereenkomst met Nouwens is aangegaan. Hippos heeft er derhalve zelf voor gekozen om dit deel van het pand aan Nouwens te verhuren, zodat een situatie als in de "Poolse zaak" waar sprake was van gedwongen verhuur, zich hier niet voordoet. Daar komt nog bij dat Nouwens niet inzichtelijk heeft gemaakt welke koopprijs hij voor de woning heeft betaald, of de woning op dat moment al verhuurd was en in hoeverre deze woning deel uitmaakt van een groter complex waarvan Hippos opbrengsten heeft gehad die mede bij de beoordeling of sprake is van een onevenredige aantasting van haar rechten dienen te worden betrokken. De vraag immers of een eigenaar winst behaalt uit zijn eigendom wordt niet uitsluitend bepaald door de hoogte van de huurprijs van (een deel van) het eigendom gedurende een bepaalde periode.
6. Hippos heeft haar stellingen dat sprake is van een onevenredige aantasting van haar rechten in belangrijke mate gebaseerd op de WOZ waarde van de woning en verder heeft zij in dit verband verwezen naar een nota waarin wordt betoogd dat een huurprijs die lager is dan 1,628% van de WOZ-waarde verliesgevend is voor particuliere beleggers. Hippos bedient zich aldus van algemene, deels statistische gegevens waardoor onduidelijk blijft in hoeverre haar vermogenspositie daadwerkelijk wordt aangetast. Daar komt nog bij dat Hippos als rechtspersoon niet gelijkgesteld kan worden met een particuliere belegger.
7. Verder heeft Hippos gesteld dat de door Nouwens betaalde huur verliesgevend is en dat dit ook blijkt uit de werkelijke kosten, waartoe Hippos een overzicht heeft gegeven over de periode van 2008 tot en met 2011 en daaruit de conclusie heeft getrokken dat in 2008 sprake was van een negatieve opbrengst van € 4.991,90, in 2009 een positieve opbrengst van € 1.393,14, in 2010 een opbrengst van € 978,10 positief en in 2011, op basis van een offerte voor onderhoudswerkzaamheden een opbrengst van € 30.000,= negatief.
8. Uit deze gegevens valt echter niet de conclusie te trekken dat sprake is van een onevenredige aantasting van de rechten van Hippos. Over deze periode blijkt immers nog geen structurele

wanverhouding tussen de exploitatiekosten enerzijds en de huuropbrengsten anderzijds. Daarbij verdient bovendien nog opmerking dat voor 2011 wordt uitgegaan van een offerte terwijl niet duidelijk is of deze kosten daadwerkelijk zijn gemaakt. Van de vier jaar die Hippos opvoert is bovendien voor twee jaar sprake van een positieve exploitatie en één jaar van een gering verlies, waardoor van een wanverhouding geen sprake is. De door het Europees Hof gehanteerde maatstaf betekent immers niet dat verhuurder geen verlies hoeft te leiden op de verhuur van de woning althans recht heeft op een redelijke winst. Daarbij komt nog dat de door Hippos gepresenteerde periode van vier jaar nog onvoldoende zegt over het eventuele structurele karakter van de wanverhouding tussen huuropbrengsten en exploitatiekosten. Niet uit te sluiten is immers dat in de jaren daarvoor positieve resultaten zijn behaald die in de door Hippos opgevoerde jaren slechts deels teniet zijn gegaan.

9. De conclusie is dat Hippos voor zover zij betoogt dat de toepassing van de wettelijke bepalingen in haar geval leiden tot een zodanig laag rendement dat voor haar sprake is van een individuele buitensporige last, haar betoog niet heeft onderbouwd met voldoende feitelijke gegevens die voor een beoordeling daarvan vereist zijn, zodat reeds hierom de vordering dient te worden afgewezen.
10. Voor zover Hippos zich op het discriminatieverbod heeft beroepen in verband met het feit dat Nouwens een reeds lang bestaande huurovereenkomst heeft en zij niet de maximaal geldende huurprijs kan vragen in het geval van Nouwens, terwijl dit bij een nieuwe huurovereenkomst wel zou kunnen, wordt dit beroep gepasseerd. Naar het oordeel van de kantonrechter bestaat er een objectieve rechtvaardiging voor dit verschil, nu het voor de huurder tot gevolg heeft dat hij gevrijwaard wordt van onverantwoord grote huurstijgingen. Een dergelijke omstandigheid doet zich in het geval van een nieuwe huurovereenkomst met een aangepaste huurovereenkomst niet voor.
11. Hetgeen hiervoor is overwogen brengt met zich mee dat het beroep van Hippos op onvoorzene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 lid 1 BW niet opgaat. Van omstandigheden die meebrengen dat Hippos naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid instandhouding van de huurovereenkomst niet mag verwachten, zijn niet gebleken. Het beroep van Nouwens op de huurbeschermingsbepalingen is evenmin naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid als onaanvaardbaar aan te merken.
12. Dit betekent dat de vordering van Hippos wordt afgewezen.
13. Gelet op de uitkomst van de procedure wordt Hippos veroordeeld in de proceskosten.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. wijst de vordering af;
- II. veroordeelt Hippos in de kosten van de procedure aan de zijde van Nouwens tot op heden begroot op € 300,00, voor zover verschuldigd inclusief BTW, aan salaris van zijn gemachtigde
- III. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gewezen door mr. E. Pennink, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 5 december 2011 in tegenwoordigheid van de griffier.

De griffier

Voor afschrift conform
De griffier van de rechtbank Amsterdam
sector kanton

De kantonrechter