



## de Rechtspraak

Rechtbank  
Amsterdam

mr. H.M. Hielkema  
Postbus 75170  
1070 AD Amsterdam

Sector kanton – locatie  
Amsterdam

bezoekadres  
Parnassusweg 220  
1076 AV Amsterdam

correspondentieadres  
Postbus 70515, 1007 KM  
Amsterdam

telefoon: (020) 541 2111

fax: (020) 541 2900  
fax team affectenlease (020)  
541 1020

Openingstijden griffie  
08:30 - 17:00 uur

[www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)

Bij beantwoording de datum  
en ons kenmerk vermelden.  
Wilt u slechts één zaak in uw  
brief behandelen.

Contactpersoon dhr. R.J.P.M. Hennekam / Team E  
Doorkiesnummer(s) (020) 541 31 32  
Datum 12 november 2012  
Ons Kenmerk 1274616 CV EXPL. 11-26758  
Uw Kenmerk 11.41551  
Bijlage(n)  
Partijen Vreuls  
vs Blazer

**DIT WORDT U ZONDER VERDER BEGELEIDENDE  
BRIEF TOEGEZONDEN**

De naam van de rechter die de zaak behandelt kan telefonisch bij de contactpersoon worden opgevraagd.

Uw persoonsgegevens en indien van toepassing die van uw cliënt worden voor zover nodig, ten behoeve van een goede procesvoering verwerkt in een registratiesysteem van het gerecht.

In de directe omgeving van de rechtbank is beperkte (betaalde) parkeergelegenheid. Met het openbaar vervoer kunt u ons goed bereiken: per tramlijn 5 en 24, per metrolijn 50 en 51, per buslijn 16 en per trein vanaf station Amsterdam Zuid.

**RECHTBANK AMSTERDAM  
SECTOR KANTON - LOCATIE AMSTERDAM**

Kenmerk : CV 11-26758  
Datum : 12 november 2012  
515

Vonnis van de kantonrechter te Amsterdam in de zaak van:

**Paul Edmee Helène Marie Joseph VREULS,  
Bernadette Henriëtte Marie VAN ROOIJ,**  
wonende te Amsterdam,  
eisers,  
hierna gezamenlijk Vreuls en Van Rooij,  
gemachtigde: mr. H.M. Hielkema,

t e g e n:

**Martijn BLAZER,  
Yvonne BLAZER-DE GROOT,**  
wonende te Amsterdam,  
gedaagden,  
hierna Blazer c.s.,  
gemachtigde: mr. F.E. de Neef.

**VERLOOP VAN DE PROCEDURE**

De volgende processtukken zijn ingediend:

- de dagvaarding van 3 augustus 2011 inhoudende de vordering van Vreuls en Van Rooij, met producties;
- de conclusie van antwoord van Blazer c.s. met producties.

Bij tussenvonnissen van 17 oktober 2011 is bepaald dat schriftelijk wordt voortgeprocedeerd.  
Vervolgens zijn ingediend:

- de conclusie van repliek van Vreuls en Van Rooij met producties;
- de conclusie van dupliek van Blazer c.s. met bewijsstukken
- de antwoordakte van Vreuls en Van Rooij met producties;
- de akte waarin Blazer c.s. reageert op die laatste producties.

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. Bij schriftelijke huurovereenkomst van 1 maart 1982 huurt Blazer de bovenwoning aan de Oosterparkstraat 23-II en III te Amsterdam, hierna de woning. De huur bedraagt per 1 juli 2011 € 482,72 per maand.
- 1.2. Vreuls en Van Rooij zijn vanaf 1993 eigenaar van de woning. Zij bewonen zelf de woning in het benedenhuis van het pand Oosterparkstraat 23 te Amsterdam.
- 1.3. Bij brief van 20 januari 2011 hebben Vreuls en Van Rooij met een beroep op de "Poolse kwestie" het volgende aan Blazer c.s. meegedeeld, voor zover hier van belang:  
*"Op grond van het bovenstaande stellen cliënten zich op het standpunt dat het geldende stelsel van huur(prijs)bescherming, waardoor zij genoodzaakt zijn de bestaande huurovereenkomst met een onredelijk lage huurprijs tegen hun 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 deel ik u mede dat cliënten de huurovereenkomst met u wensen te beëindigen en zeg ik u hierbij namens cliënten de huurovereenkomst op met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn van zes maanden, derhalve per 1 augustus 2011. U gelieve het appartement op die datum in ontruimde staat op te leveren. Naar ik veronderstel, zult u niet akkoord gaan met de beëindiging (...). Indien die veronderstelling juist is, attendeer ik u er op dat, indien na 1 augustus 2011 een dergelijke uitspraak wordt verkregen, cliënten (...) zullen eisen dat u vanaf 1 augustus 2011 een redelijke vergoeding zult betalen voor het woongenot. (...)"*
- 1.4. Blazer c.s. zijn niet akkoord gegaan met de huuropzegging en hebben de woning niet ontruimd.

#### **Vordering**

2. Vreuls en Van Rooij vorderen ontbinding van de huurovereenkomst dan wel beëindiging van de huurovereenkomst op de datum dat in deze zaak vonnis wordt gewezen, althans op een zodanige datum als de rechter in goede justitie vermeent te behoren. Blazer c.s. te veroordelen tot ontruiming van het gehuurde en de huurprijs van het gehuurde met ingang van 1 juli 2011, althans op een zodanige dag als de rechter in goede justitie vermeent te behoren, vast te stellen op € 2.000,00 per maand, althans op een zodanig bedrag als de rechter in goede justitie vermeent te behoren. Blazer c.s. te veroordelen in de proceskosten, de nakosten daaronder begrepen.
3. Aan de vordering leggen Vreuls en Van Rooij ten grondslag, dat de wettelijke regels betreffende huur(prijs)bescherming strijdig zijn met artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM, zodat de huurovereenkomst door de opzegging per 1 juli 2011 is geëindigd, althans dat de huurovereenkomst in het licht van (onvoorziene) omstandigheden op grond van artikel 6:258 BW dient te worden beëindigd, althans dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat Blazer c.s. zich op de wettelijke beschermingsregels beroept.
4. Samengevat voeren Vreuls en Van Rooij daartoe het volgende aan. De door Blazer c.s. te betalen huurprijs konden Vreuls en Van Rooij vanaf 1993 slechts verhogen met het door de wetgever toegestane beperkte maximale percentage. Volgens het geldende puntenwaarderingssysteem is de woning 153 punten waard, waarbij een maximale huurprijs hoort van € 708,64. Dat betekent dat sprake is van geliberaliseerde woonruimte en de huur minimaal € 2.000,= zou opbrengen. De kosten van onderhoud en de vaste eigenaarlasten zijn substantieel hoger dan de maandelijkse huurprijs. Ter illustratie hebben Vreuls en Van Rooij een berekening van die kosten gemaakt en toegelicht. Een kostendekkende exploitatie is volgens Vreuls en Van Rooij met de huidige huurprijs niet mogelijk, zodat Vreuls en Van Rooij ook geen redelijk rendement op het geïnvesteerd vermogen en een redelijke winst ontvangen. Bij een rendementsberekening kan worden uitgegaan van de WOZ waarde, die voor het gehuurde per peildatum 1 januari 2010 € 522.500,= bedraagt en inmiddels € 499.500,=. De huidige door Blazer c.s. betaalde huurprijs ligt ver onder de maximaal redelijke huurprijs die in de vrije markt in rekening kan worden gebracht.

5. Dit systeem leidt in samenhang met de vergaande wettelijke beperkingen voor verhuurders de huurovereenkomst te beëindigen volgens Vreuls en Van Rooij tot ongelijkheid. Vreuls en Van Rooij kunnen slechts een huurprijs in rekening brengen op basis van het niveau uit het verleden, vermeerderd met de beperkte jaarlijkse huurprijsverhogingen waardoor de hoogte van de huurprijs ver beneden de vrije markthuurprijs voor dit type huurwoningen blijft, terwijl een eigenaar die een vergelijkbaar pand heeft met vergelijkbare eigenaarskosten en thans een nieuwe huurovereenkomst aangaat een dergelijke huurprijs wel kan bedingen. Vreuls en Van Rooij hebben geen mogelijkheid de huurovereenkomst met Blazer c.s. te beëindigen of met instandhouding van de bestaande huurovereenkomst de door Blazer c.s. te betalen huurprijs op deze huurprijs te bepalen, zodat voor Vreuls en Van Rooij geen wettelijke mogelijkheid is aan die ongelijkheid een einde te maken.
6. Deze omstandigheden brengen volgens Vreuls en Van Rooij mee, dat zij structureel verlies op de exploitatie van het gehuurde lijden. De Nederlandse huurregelgeving achtten Vreuls en Van Rooij in strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Deze bepaling heeft volgens Vreuls en Van Rooij niet alleen verticale werking (tussen burger en overheid), maar ook horizontale werking (tussen burgers onderling). Vreuls en Van Rooij voeren, kort weergegeven, het navolgende aan.
7. Het recht van de eigenaar om zijn eigendom te gebruiken en/of te verhuren is een te beschermen recht in de zin van artikel lid 1 van het Eerste Protocol EVRM. Op zichzelf is het de overheid toegestaan op dat recht inbreuk te maken, maar dan dient aan de volgende eisen te worden voldaan:
  - de inmenging dient wettig zijn;
  - de inmenging dient een legitiem doel in het algemeen belang ("legitimate aim in the general interest"), waarbij aan de wetgever op het gebied van sociaal en economisch beleid een ruime afwegingsbevoegdheid ("margin of appreciation") toekomt om te bepalen wat in het algemeen belang is;
  - een redelijke afweging (fair balance) tussen het algemeen belang en het individuele belang.
8. Volgens Vreuls en Van Rooij hebben de in Nederland geldende regels voor huurprijsregulering, in het bijzonder de maximale huurprijsgrenzen en maximale huurprijsverhogingspercentages, geen deugdelijke wettelijke basis. De kort na de oorlog uitgevaardigde regelingen rond huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving zijn vooral gemaakt ten behoeve van de wederopbouw. Die wederopbouw is in of omstreeks 1965 voltooid doordat er toen weer normale economische en sociale omstandigheden ontstonden. Op dat moment verviel het legitieme doel voor de regelgeving rond huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving. Desondanks bleef die regelgeving uit sociaal en economisch politieke overwegingen gehandhaafd. Uit sociale overwegingen zijn de huren doelbewust structureel te laag gehouden en zijn de belangen van eigenaars/verhuurders aan die sociale overwegingen ondergeschikt gemaakt. Feitelijk leidt dit er toe dat de sociale en financiële last voor betaalbaar wonen van individuele huurders voor een groot gedeelte door de overheid wordt afgewenteld op de eigenaren/verhuurders.
9. Vreuls en Van Rooij stellen dat de doeleinden van de regelingen rond huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving na 1965 geen legitiem doel in het algemeen belang meer hebben. Maar zelfs als sprake zou zijn van een legitiem doel in het algemeen belang valt de redelijke afweging van belangen ("fair balance") ten nadele van de overheid uit. De Nederlandse overheid heeft een conglomeraat aan regels voor huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving ontwikkeld, waarmee een veelzijdige en diepgaande inbreuk op het eigendomsrecht van eigenaars/verhuurders wordt gemaakt. De sociale en economische overwegingen die de overheid hebben gebracht tot die vergaande inbreuk leiden ertoe dat een onevenredig en buitensporig zware financiële last door die

eigenaren/verhuurders wordt gedragen. Nu een redelijke schadeloosstelling ontbreekt is in de afweging van de belangen geen sprake van een fair balance.

10. Ter ondersteuning van haar beroep op artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM verwijst Vreuls en Van Rooij onder meer naar de arresten Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) van 22 februari 2005, 19 juni 2006 en 28 april 2008 (de zogeheten Poolse arresten) en naar 5 arresten van het EHRM betreffende de situatie in Malta. Voorts zijn ter ondersteuning onder meer overgelegd:
  - het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 247 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten als gevolg van de modernisering van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007 (Wet modernisering huurbeleid 2007);
  - de notitie van dr. N. Nobel, het effect van de rendementsheffing bij particuliere verhuurders, pag. 1-5
  - de notitie van dr. N. Nobel fair huur voor verhuurders, pg 1-6.
11. Overigens achten Vreuls en Van Rooij de Nederlandse regels rond huur(prijs)bescherming niet alleen in strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM, maar ook met het discriminatieverbod van artikel 14 EVRM, het twaalfde protocol bij het EVRM en artikel 26 van IVPBR. Vreuls en Van Rooij voeren daartoe onder meer aan dat er geen redelijke (rechts)grond bestaat voor een permanent verschil tussen huurprijzen die zijn gebaseerd op bestaande huurovereenkomsten en huurprijzen die zijn gebaseerd op nieuwe huurovereenkomsten.
12. Vreuls en Van Rooij stellen dat voor zover de Nederlandse huurwetgeving rechtsgeldig is het bij de eigendomsovergang in 1993 voor Vreuls en Van Rooij in ieder geval onvoorzienbaar was dat de overheid het naoorlogse systeem van huur(prijs)bescherming zolang zou handhaven en zelfs zou versterken. Evenmin was voorzienbaar dat de wettelijk toegestane huurverhogingen sinds de overname van de huurovereenkomst in 1993 zo uit de pas zou gaan lopen met de kostenstijgingen voor eigenaren/verhuurders. Vanwege deze onvoorziene omstandigheden dient volgens Vreuls en Van Rooij de huurovereenkomst op grond van artikel 6:258 BW te worden beëindigd. In ieder geval is gelet op de verstrekkende gevolgen voor Vreuls en Van Rooij het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat Blazer c.s. zich op de beschermende regels van de huur(prijs)bescherming beroept.

#### Verweer

13. Blazer c.s. verweert zich tegen deze vordering en voert daartoe, kort en zakelijk weergegeven, aan dat Vreuls en Van Rooij onjuiste conclusies trekken uit de Poolse arresten. Met verwijzing naar de Hoge Raad betoogt Blazer c.s. dat maatgevend is of sprake is van een "excessive burden", zodat niet voldoende is of de verhuurders een laag of helemaal geen rendement halen. De Nederlandse huurregelgeving heeft voldoende wettelijke basis, heeft een legitiem doel en is in het algemeen belang. Blazer c.s. betwist dat een fair balance ontbreekt tussen de huurregels en de belangen van Vreuls en Van Rooij. Er is ook geen structurele wanverhouding tussen de huuropbrengsten en de exploitatiekosten. Verder bestrijdt Blazer c.s. dat een beroep op de huurregels in strijd is met de redelijkheid en billijkheid, terwijl ook van onvoorziene omstandigheden geen sprake is. Op het moment dat Vreuls en Van Rooij tot de huurovereenkomst toetrad waren de thans geldende huurregels al onverkort van toepassing. Met betrekking tot de kosten betwist Blazer c.s. dat de door Vreuls en Van Rooij opgevoerde kosten onderhouds- en exploitatiekosten zijn. Het zijn vooral investeringen waarmee Vreuls en Van Rooij hun eigen vermogen hopen te vergroten door middel van het splitsen van hun eigendom in appartementen. De kosten met betrekking tot het funderingsherstel hebben bovendien ook betrekking op de kosten van de vergroting van de bij hun woning behorende kelder. Ten slotte betwist Blazer c.s. dat Vreuls en Van Rooij geen decent profit van het gehuurde hebben gehad.

## Beoordeling

14. De stellingen van partijen komen voor zover van belang hierna aan de orde.
15. Ten aanzien van het beroep van Vreuls en Van Rooij op Eerste Protocol EVRM overweegt de kantonrechter het volgende. Het EHRM heeft onder andere in zijn uitspraken van 22 februari 2005 en 19 juni 2006 (Grote Kamer) inzake Hutten-Czapska/Polen nr. 35014/97 een nadere invulling gegeven aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM in verband met de in de huurwetgeving van sommige lidstaten voorziene beperkingen met betrekking tot de uitoefening van het recht betreffende de verhuur van woningen. Het uitgangspunt van artikel 1 Eerste Protocol EVRM is dat ieder recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom. Dit laat op grond van de tweede volzin van deze bepaling echter onverlet dat de Nederlandse staat het recht heeft om in overeenstemming met het algemeen belang het gebruik van eigendom te reguleren, bijvoorbeeld door huurbeschermings- en huurprijzmaatregelen in te voeren. Aan die bevoegdheid zijn blijkens de rechtspraak van het EHRM echter grenzen. Het gerechtshof te Amsterdam heeft in de zaak die heeft geleid tot het arrest van 25 januari 2011 (LJN: BP3497) overwogen dat uit de rechtspraak van het EHRM kan worden afgeleid dat een uitzondering aan de orde kan zijn als de rechten van de eigenaar van de woning door een huurbeschermingsmaatregel onevenredig worden aangetast. Meer specifiek kan het bestaan van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten die vanwege een huurbeschermingsmaatregel niet voor verbetering in aanmerking komt, tot het oordeel leiden dat de rechten van de eigenaar onevenredig worden aangetast.
16. Vreuls en Van Rooij stellen, samengevat weergegeven, dat artikel 1 Eerste Protocol EVRM meebrengt dat de wet de eigenaar niet mag belemmeren om een redelijk rendement ('decent profit') te behalen. Dat rendement wordt als gevolg van de Nederlandse huurbeschermings- en huurprijzmaatregelen door hem niet gerealiseerd. Dat is onverenigbaar met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. De kantonrechter dient daarom volgens Vreuls en Van Rooij de betreffende wettelijke huurbepalingen buiten toepassing te laten, althans kunnen Blazer c.s. in de gegeven omstandigheden op grond daarvan geen rechten geldend maken.
17. De kantonrechter overweegt daaromtrent het volgende. Blijkens vaste rechtspraak van het EHRM wordt een beweerde schending van artikel 1 Eerste Protocol op de volgende wijze getoetst. Een inmenging van de overheid dient bij wet te zijn voorzien, wat ook inhoudt dat de inmenging niet in strijd mag komen met het rechtszekerheidsbeginsel en het verbod van willekeur. Verder dient de inmenging een gerechtvaardigd algemeen belang te dienen. De inmenging dient proportioneel te zijn, dat wil zeggen dat een 'fair balance' moet bestaan tussen de eisen van het algemeen belang en de bescherming van de rechten van de betrokkene. Een inmenging mag geen onevenredige last ('excessive burden') op de betrokkene leggen. Uit de rechtspraak van het EHRM volgt 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 artikel 1 Eerste Protocol EVRM voortvloeiende eigendomsbescherming. Een schending wordt niet snel aangenomen en is beperkt tot evident onredelijke of onevenredige gevallen.
18. Anders dan Vreuls en Van Rooij betogen, betekent het voorgaande niet dat de eigenaar van de woning recht heeft op een 'redelijk rendement' en als dat niet mogelijk is reeds artikel 1 Eerste Protocol EVRM is geschonden. Beslissend is steeds of een redelijke balans bestaat tussen enerzijds de belangen van de eigenaar van de woning, waaronder begrepen het belang om rendement te genereren, en anderzijds het algemeen belang. Een enkele disbalans brengt nog geen schending mee. Het moet gaan om evidente gevallen. Een en ander blijkt ook uit de uitspraken in de zaak [Hutten-Czapska]/Polen waarop Vreuls en Van Rooij zich beroepen. In de uitspraak van 19 juni 2006 (onder 225) concludeert het EHRM dat in Polen de vereiste 'fair balance' niet aanwezig is, zodat daarom artikel 1 Eerste Protocol EVRM is geschonden:  
"(...) In the light of the foregoing, and having regard to the effects of the operation of the rent-

control legislation during the whole period under consideration on the rights of the applicant and other persons in a similar situation, the Court considers that the Polish State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the right of property.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1."

Verder overweegt het EHRM dat het niet zijn taak is aan te geven hoe die balans door Polen moet worden bewerkstelligd, maar alleen dat bij de invulling daarvan aansluiting kan worden gezocht bij de aanbevelingen van het Poolse constitutionele hof, onder andere door invulling te geven aan hetgeen dient te worden verstaan onder 'basic rent', 'economically justified rent' of 'decent profit' (uitspraak van 19 juni 2006, onder 239):

"As regards the general measures to be applied by the Polish State in order to put an end to the systemic violation of the right of property identified in the present case, and having regard to its social and economic dimension, including the State's duties in relation to the social rights of other persons (see paragraphs 139, 157 and 225 above), the Court considers that the respondent State must above all, through appropriate legal and/or other measures, secure in its domestic legal order a mechanism maintaining a fair balance between the interests of landlords, including their entitlement to derive profit from their property, and the general interest of the community – including the availability of sufficient accommodation for the less well-off – in accordance with the principles of the protection of property rights under the Convention.

It is not for the Court to specify what would be the most appropriate way of setting up such remedial procedures or how landlords' interests in deriving profit should be balanced against the other interests at stake; thus, under Article 46 the State remains free to choose the means by which it will discharge its obligations arising from the execution of the Court's judgments (see [B.], cited above, §§ 186 and 192).

The Court would, however, observe in passing that the many options open to the State certainly include the measures indicated by the Constitutional Court in its June 2005 Recommendations, setting out the features of a mechanism balancing the rights of landlords and tenants and criteria for what might be considered a "basic rent", "economically justified rent" or "decent profit" (see paragraphs 136-41 above)."

19. Voor de beoordeling is verder van belang dat het EHRM uitspraak heeft gedaan in een procedure tussen een particulier en de Poolse overheid en daarbij heeft geoordeeld dat het samenstel van regels leidt tot een systematische inbreuk op de eigendomsrechten, zowel die van de klaagster als die van anderen. De onderhavige procedure is van een andere orde. Het betreft geen procedure tegen de Nederlandse overheid die de taak heeft zorg te dragen voor de genoemde 'fair balance', maar is een civiele procedure tussen twee particulieren.
20. Vreuls en Van Rooij hebben in de processtukken wel in breder verband kanttekeningen geplaatst bij het Nederlandse stelsel van huurprijs- en huurbescherming, maar daaruit volgt niet dat in algemene zin moet worden aangenomen dat het Nederlandse wettelijke stelsel leidt tot huurprijzen waarbij verhuurders (zwaar) verlies leiden op de exploitatie, zoals in Polen kennelijk wel het geval was. Dat neemt niet weg dat in dit individuele geval wel degelijk een situatie kan bestaan die niet verenigbaar is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Dat zal hierna worden onderzocht. Daarbij past echter wel de kanttekening dat nu Vreuls en Van Rooij zich richten op Blazer c.s. en niet op de overheid, de doorwerking van artikel 1 Eerste Protocol EVRM in deze concrete privaatrechtelijke verhouding (meer) indirect is.
21. De kantonrechter overweegt dat de inperkingen van het eigendomsrecht waartegen Vreuls en Van Rooij zich in de onderhavige procedure keren, bij wet zijn voorzien. De stelling van Vreuls en Van Rooij dat deze regels 'geen deugdelijke wettelijke basis hebben wordt dan ook gepasseerd. Verder zijn de beperkingen door de Nederlandse overheid in de wet opgenomen in het algemeen belang. Deze zijn, kort gezegd, gericht op de betaalbaarheid van huurwoningen voor individuele huurders. Met name is beoogd de betaalbaarheid van huisvesting voor de huishoudens met lagere inkomens te waarborgen. Wat de

huurprijsregulering betreft, stelt de overheid jaarlijks een percentage vast waarmee de huren maximaal mogen stijgen. Vreuls en Van Rooij hebben in beginsel jaarlijks de mogelijkheid gehad in overeenstemming daarmee de huur van de woning te verhogen. In de loop van de afgelopen decennia zijn verschillende wijzigingen doorgevoerd in de huurwetgeving. Daardoor zijn onder andere veel woningen geliberaliseerd. De rechten van Blazer c.s. die voortvloeien uit de regeling van huurprijsbescherming en sinds het aangaan van de huurovereenkomst bestaan, worden in beginsel door het overgangsrecht geëerbiedigd. In de praktijk kan dit, naar Vreuls en Van Rooij terecht stellen, inderdaad betekenen dat bij onderling vergelijkbare woonruimte een nieuw afgesloten huurovereenkomst een hogere huur kan opbrengen dan die van Blazer c.s. In aanmerking genomen de rechtszekerheid in verband met de gerechtvaardigde belangen van bestaande huurders zoals Blazer c.s. is daarmee naar het oordeel van de kantonrechter een gerechtvaardigd belang gediend, dat meebrengt dat niet in strijd wordt gehandeld met het discriminatieverbod zoals door Vreuls en Van Rooij wordt gesteld.

22. De overheid is belast met de invulling van het systeem van huurprijsbescherming, huurbescherming en huisvestingswetgeving. De in dat kader te maken belangenafweging vindt in beginsel plaats op het niveau van de centrale overheid. Waar Vreuls en Van Rooij stellen dat de Nederlandse regelgeving geen gerechtvaardigd algemeen belang meer dient, omdat de behandeling van het wetsontwerp huurbeleid 2007, ondanks de instemming van de Tweede Kamer daarmee, is ingetrokken, miskennen zij de ruime afwegingsbevoegdheid die de overheid wat dit betreft heeft.
23. Het voorgaande brengt de kantonrechter tot de conclusie dat ervan moet worden uitgegaan dat de gewraakte inmenging in het eigendomsrecht in het algemeen belang is en in overeenstemming met het nationale recht heeft plaatsgevonden. Daarmee restert de vraag of Vreuls en Van Rooij in dit specifieke geval disproportioneel worden getroffen. De artikelen 6:248 en 6:258 BW bieden vervolgens in de onderhavige privaatrechtelijke verhouding een afdoende remedie. De stelling van Vreuls en Van Rooij dat het beroep van Blazer c.s. op de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen onaanvaardbaar is, kan niet worden aanvaard. Het wettelijke systeem voorziet erin dat hetgeen bij de huurovereenkomst is overeengekomen tussen partijen geldend is, behoudens een andersluidende uitspraak van de huurcommissie en/of de rechter. Als de huurder, zoals Vreuls en Van Rooij betogen, geen gebruik mag maken van zijn wettelijk toekomende rechten omdat daardoor hetgeen partijen zijn overeengekomen opzij kan worden gezet, zou dat feitelijk de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen illusoir maken. Hetzelfde geldt uiteraard als Vreuls en Van Rooij de huurovereenkomst zouden kunnen beëindigen als de huurprijs die zij maximaal in rekening mag brengen naar hun mening niet hoog genoeg is. In dit opzicht is ook, anders dan Vreuls en Van Rooij betogen, geen sprake van een 'gedwongen verhuur' van de woning als bedoeld in de rechtspraak van het EHRM. Vreuls en Van Rooij zijn vrijwillig de onderhavige huurovereenkomst aangegaan door de aankoop van de woning. De voorwaarden waaronder Vreuls en Van Rooij de woning kunnen verhuren zijn als gevolg van de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen gereguleerd. Bij de beoordeling komt het er daarom – kort gezegd – slechts op aan of hetgeen de huurovereenkomst als gevolg van het beroep van Blazer c.s. op de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen meebrengt in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, althans, of daardoor zich een situatie voordoet waarin een ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mag worden verwacht.
24. Vreuls en Van Rooij hebben in verband met hun vordering tot verhoging van de huurprijs de exploitatieopbrengsten en exploitatielasten cijfermatig toegelicht. Zij hebben daartoe verschillende berekeningen en overzichten overgelegd. De kantonrechter overweegt dat Vreuls en Van Rooij, tegenover de gemotiveerde betwisting van de zijde van Blazer c.s., echter onvoldoende inzicht hebben gegeven in de jaarlijks werkelijk door hun gemaakte



onderhoudskosten met betrekking tot het gehuurde. Hierdoor valt niet beoordelen of daadwerkelijk sprake is van een situatie waarin sprake is van een evident onredelijk of onevenredig geval en Vreuls en Van Rooij belast zijn met een "excessive burden".

25. Overigens wordt de vraag of het door Vreuls en Van Rooij opgestelde exploitatieoverzicht dat uitkomt op een negatief rendement tot de conclusie leidt dat de rechten van Vreuls en Van Rooij onevenredig worden aangetast, negatief beantwoord. Daarbij wordt van doorslaggevend belang geacht dat de waarde van de woning vanaf de aankoop tot aan heden aanmerkelijk is toegenomen. Dit brengt mee dat de stelling van Vreuls en Van Rooij dat er geen "decent profit" is behaald, reeds om die reden faalt. De enkele omstandigheid dat er gedurende een aantal jaren aan onderhoud en overige lasten meer wordt uitgegeven dan aan huur wordt ontvangen, maken dat niet anders. Het door Vreuls en Van Rooij aan de hand van een rapport van 9 december 2011 van G. Sleutelberg berekende verlies van € 270,- per maand rechtvaardigt die conclusie daarom evenmin.
26. Ten overvloede overweegt de kantonrechter nog het volgende. Ook als zou moeten worden aangenomen dat de exploitatie van de woning structureel verliesgevend is, kan dat niet zondermeer leiden tot de toewijzing van de door Vreuls en Van Rooij geformuleerde vordering. Die vordering komt er op neer dat de kantonrechter de huurprijs voor de woning zal vaststellen op € 2.000,00. Daarbij is van belang, zoals hiervoor al is overwogen, dat indien de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen in bepaalde gevallen zouden leiden tot een inbreuk op artikel 1 Eerste Protocol EVRM het primair de taak is van de overheid de balans te herstellen tussen enerzijds de belangen van de eigenaren van de woningen, waaronder begrepen het belang om rendement te genereren, en anderzijds het algemeen belang. Dit rechtsherstel kan op verschillende manieren worden bereikt. Een keuze uit die mogelijkheden vergt een afweging van de belangen van verhuurders, huurders en het algemeen belang, waarbij met name ook dient te worden bepaald wie de kosten van het rechtsherstel dient te dragen. De overheid heeft wat dit betreft een ruime afwegingsbevoegdheid en een ruime vrijheid om te bepalen hoe zij deze balans wil herstellen. Vanuit die optiek bezien ligt het niet zondermeer voor de hand dat de rechter in een individueel geval ingrijpt in een huurovereenkomst als de onderhavige op de door Vreuls en Van Rooij voorgestane wijze, namelijk door de huurprijs fors te verhogen. Die oplossing komt er immers feitelijk op neer dat een individuele huurovereenkomst geheel wordt onttrokken aan het wettelijke systeem van huurbeschermings- en huurprijsbepalingen en de verhuurder een bepaald rendement wordt verleend dat door een individuele huurder dient te worden bekostigd. Van rechtsherstel in een individueel geval bestaat naar het oordeel van de kantonrechter slechts ruimte indien en voor zover de rechtsgevolgen van de huurovereenkomst in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake.
27. Hetgeen overigens door partijen is aangevoerd leidt niet tot een ander oordeel. Voor zover door Vreuls en Van Rooij nog verwezen is naar tekortkomingen van Blazer c.s., blijft dit buiten beschouwing nu Vreuls en Van Rooij hun vorderingen daarop niet hebben gerond. Dit betekent dat de vordering van Vreuls en Van Rooij worden afgewezen.
28. Gelet op de uitkomst van de procedure worden Vreuls en Van Rooij veroordeeld in de proceskosten. Voor veroordeling van Vreuls en Van Rooij in de werkelijk door Blazer c.s. gemaakte kosten is hetgeen door Blazer c.s. is aangevoerd onvoldoende.

## BESLISSING

De kantonrechter:

- i. wijst de vordering af;

- II. veroordeelt Vreuls en Van Rooij in de kosten van de procedure aan de zijde van Blazer c.s. tot op heden begroot op € 300,00, voor zover verschuldigd inclusief BTW, aan salaris van zijn gemachtigde;
- III. verklaart de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gewezen door mr. E. Pennink, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 12 november 2012 in tegenwoordigheid van de griffier.

De griffier



De kantonrechter



Voor afschrift conform  
De griffier van de rechtbank Amsterdam  
sector kanton

