

Rechtbank 's-Gravenhage, sector civiel

Zitting van 14 november 2012

Zaaknummer / rolnummer 425550/12/1004

Conclusie van antwoord

inzake

Staat der Nederlanden

waarvan de zetel is gevestigd te Den Haag,

gedaagde

advocaten: mr. J. Bootsma en mr. E.E. van der
Kamp

tegen

**stichting Stichting Fair Huur voor
Verhuurders**

gevestigd te Maarssen,

stichting Stichting Plantagehoek

gevestigd te Noordwijk,

**stichting Stichting tot bevordering van
particulier huizenbezit, HIPPOS**

gevestigd te Noordwijk,

**besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid Egelinck B.V.**

gevestigd te Amsterdam,

eiseressen

advocaat: mr. B. Martens

procesadvocaat : mr. J.P. Heering

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Artikel 3:305a BW, artikel 1 Eerste Protocol EVRM en omstandigheden van het individuele geval	5
3	Juridisch kader: artikel 1 Eerste Protocol EVRM algemeen	9
4	Hoofdpijnen Nederlandse huurwetgeving	21
4.1	<i>Inleiding</i>	21
4.2	<i>Huurcommissiewet 1917 en de Huuropzeggingswet 1918</i>	22
4.3	<i>Huurprijsbesluit 1940 en Huurbeschermingsbesluit 1941</i>	23
4.4	<i>Huurwet</i>	25
4.5	<i>Huurprijzenwet, Besluit huurprijzen woonruimte en Wet op de huurcommissies</i>	27
4.6	<i>Huidig recht; Boek 7, Titel 4 BW</i>	32
4.7	<i>Huisvestingswet en huursubsidies</i>	53
5	Toets aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM	57
6	Voorzien bij wet	57
7	Legitieme doelstellingen in het algemeen belang	61
8	Fair balance	67
9	Geen strijd met discriminatieverbod	80
10	Artikel 6 EVRM	82
11	Schade ontbreekt	87
12	Nadere weerlegging vorderingen	87
12.4	<i>Ad 8.2.1 Primaire vordering sub A</i>	87
12.5	<i>Ad 8.2.2 Primaire vordering sub B</i>	88
12.6	<i>Ad 8.2.3 Primaire vordering sub C</i>	88
12.7	<i>Ad 8.2.3 Primaire vordering sub D</i>	88
12.8	<i>Ad 8.3.1 Subsidiaire vordering sub A</i>	91
12.9	<i>Ad 8.3.2 Subsidiaire vordering sub B</i>	94
12.10	<i>Ad 8.3.3 Subsidiaire vordering sub C</i>	95
12.11	<i>Ad 8.3.4 Subsidiaire vordering sub D</i>	95
12.12	<i>Ad 8.3.5 Subsidiaire vordering sub E</i>	95

12.13	<i>Ad 8.3.6 Subsidiare vordering sub F</i>	95
12.14	<i>Ad 8.3.7 Subsidiare vordering sub G</i>	95
12.15	<i>Ad 8.3.8 Subsidiare vordering sub H</i>	95
12.16	<i>Ad 8.4.1 Meer subsidiaire vordering sub A</i>	96
12.17	<i>Ad 8.4.2 Meer subsidiaire vordering sub B</i>	96
12.18	<i>Ad 8.5 Proceskostenveroordeling</i>	96
13	Bewijsmiddelen en bewijsaanbod	97
14	Conclusie	97

Gedaagde – hierna: de Staat – doet zeggen voor antwoord.

1 Inleiding

- 1.1 De Staat betwist al hetgeen eiseressen – hierna voor zover gezamenlijk aangeduid, ook als Fair Huur aangeduid – bij inleidende dagvaarding heeft gesteld, behoudens voor zover uit het navolgende van een uitdrukkelijke erkenning blijkt.
- 1.2 De stichting Fair Huur (eiseres sub 1) geeft aan haar geschil met de Staat – over de vraag of het Nederlandse huurstelsel ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting verhuurders zodanig in hun mogelijkheden beknot dat sprake is van strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM – door middel van een collectieve actie in de zin van artikel 3:305a BW aan uw rechtbank te willen voorleggen. Eiseressen sub 2 t/m 4 hebben zich bij deze actie aangesloten. Op hun rol of achtergrond wordt in de dagvaarding niet of nauwelijks ingegaan; kennelijk zijn het verhuurders van huurwoningen waarop het huurstelsel ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting van toepassing is.

Deze woningen worden hierna ook in het algemeen aangeduid als sociale huurwoningen.

- 1.3 De dagvaarding en de daarbij gevoegde producties zijn omvangrijk. De Staat stelt zich primair op het standpunt dat de vorderingen van eiseressen niettemin kort kunnen worden afgedaan. De rechtsvraag die eiseressen aan uw rechtbank willen voorleggen, kan niet anders dan mede aan de hand van de omstandigheden van het individuele geval worden beantwoord. Artikel 1 Eerste Protocol EVRM brengt dat met zich mee. Dat leidt er in de eerste plaats toe dat bij de vraag of de Staat jegens eiseressen onrechtmatig heeft gehandeld, niet kan worden geabstraheerd van de individuele omstandigheden van het geval. De vorderingen van de verhuurders van sociale huurwoningen die in de stichting Fair Huur zijn verenigd, lenen zich daarom niet voor een collectieve actie in de zin van artikel 3:305a BW. De Staat stelt in de tweede plaats vast dat eiseressen hebben nagelaten te stellen en te onderbouwen wat de omstandigheden in individuele gevallen zijn, zodat reeds daarom niet tot een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM kan worden geconcludeerd. De Staat concludeert op basis hiervan al tot niet-ontvankelijkverklaring van eiseressen in hun vorderingen dan wel afwijzing van hun vorderingen. De Staat licht dit primaire standpunt in hoofdstuk 2 van deze conclusie nader toe.
- 1.4 De Staat wijst voorts vooruit naar hoofdstuk 11 van deze conclusie, waarin wordt vastgesteld dat onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat sprake is van schade aan de zijde van eiseressen als gevolg van het gestelde en vermeende onrechtmatige handelen van de Staat.

- 1.5 In de overige tussenliggende hoofdstukken van deze conclusie wordt – subsidiair – meer uitgebreid en precies bij het gestelde in de dagvaarding stilgestaan. Daartoe wordt eerst het kader geschetst dat artikel 1 Eerste Protocol EVRM vormt voor sociale huurstelsels, waarna vervolgens op de hoofdlijnen van het Nederlandse huurstelsel wordt ingegaan. Daarna zal in reactie op de vorderingen uiteen worden gezet waarom het Nederlandse huurstelsel geheel in overeenstemming is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. De overige vorderingen van eiseressen, over een vermeende schending van de anti-discriminatiebepaling van artikel 14 EVRM en van artikel 6 EVRM, komen in het laatste deel van deze conclusie aan de orde.

2 Artikel 3:305a BW, artikel 1 Eerste Protocol EVRM en omstandigheden van het individuele geval

- 2.1 Fair Huur vordert primair een verklaring voor recht dat het samenstel van de Nederlandse wet- en regelgeving ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM en dat dat gehele samenstel van regels op grond daarvan onverbindend is. De Staat zou met dit stelsel een onevenredige en buitensporige last op verhuurders van sociale huurwoningen leggen. Deze is volgens Fair Huur gelegen in de "structurele verliesgevendheid (van verhuur van sociale huurwoningen, adv.), althans exploitatieresultaten die geen redelijk rendement voor het geïnvesteerde vermogen (return on investment) en geen redelijke winst (decent profit) opleveren", terwijl verhuurders kort gezegd volgens Fair Huur ook overigens teveel in hun mogelijkheden van eigenaar zouden worden beknot, in het bijzonder in het geval van lopende huurovereenkomsten met zittende huurders.
- 2.2 De Staat stelt vast dat Fair Huur de "structurele verliesgevendheid" van de verhuur van sociale huurwoningen op geen enkele wijze aannemelijk heeft gemaakt, laat staan onderbouwd. Fair Huur heeft volstaan met de stelling dat de verhuurders van sociale huurwoningen door het wettelijk stelsel schade zouden leiden die bestaat uit het verschil tussen de gereguleerde huurprijzen en de huurprijzen die op een vrije markt zouden gelden, en/of uit het verschil tussen de waarde van sociale huurwoningen en vrije markt-woningen.
- 2.3 Later in deze conclusie zal de Staat uiteen zetten dat de opvattingen die aan deze stelling ten aanzien van de vermeende schade en het vermeend onrechtmatig handelen van de Staat ten grondslag liggen, niet aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM zijn te ontleen. Zo geeft artikel 1 Eerste Protocol EVRM geen recht op rendement of winst; niet voor investeerders in de sector van sociale huurwoningen maar evenmin aan beleggers en investeerders in een andere branche. Zo biedt artikel 1 Eerste Protocol EVRM voorts geen grondslag voor de stelling dat elk verschil tussen de vrije markt en de markt voor sociale huurwoningen onrechtmatig zou zijn. Zo is verder opvallend dat Fair Huur niet of nauwelijks aandacht besteed aan de belangen van elke

andere groep dan verhuurders, zoals de belangen van huurders. Die onderwerpen komen later in deze conclusie aan bod.

- 2.4 Hier is allereerst de vaststelling van belang dat Fair Huur niet aannemelijk heeft gemaakt dat van een "structurele verliesgevendheid" sprake is. Zij heeft dat niet aannemelijk gemaakt voor verhuurders van sociale huurwoningen in algemene zin. Zij heeft evenmin aannemelijk gemaakt dat er voor individuele verhuurders sprake zou zijn van "structurele verliesgevendheid"; niet voor eiseressen sub 2, 3 of 4 en niet voor de gestelde 192 verhuurders die zich bij de collectieve actie van Fair Huur zouden hebben aangesloten. De dagvaarding biedt ondanks haar omvang geen enkel inzicht in de individuele omstandigheden van de verhuurders.
- 2.5 De Staat stelt zich primair op het standpunt dat de vorderingen op dat gebrek aan inzicht en het gebrek aan stellingen en onderbouwingen ten aanzien van de individuele omstandigheden van de eisende verhuurders al afstuiten.
- 2.6 Van het Nederlandse stelsel dat voor sociale huurwoningen geldt, kan niet in algemene zin worden gezegd dat het in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM.

Vgl. bijvoorbeeld:

- HR 29 oktober 2010, LJN: BM9232, BNB 2011, 51;
- Hof Amsterdam 25 januari 2011, LJN: BP3497;
- Hof Amsterdam 24 april 2012, LJN: BW3682.

Vgl. voorts: Hof Amsterdam 1 november 2011, LJN: BU2961, rov. 3.18 t/m 3.21, waaruit volgt dat de verhuurder aan de hand van de bijzondere omstandigheden die zich in zijn situatie voordoen, zijn stelling dient te adstrueren dat toepassing van de wettelijke huurprijsbepalingen in zijn geval tot een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM zou leiden.

- 2.7 Dat geldt te meer nu een "structurele verliesgevendheid" van de verhuur van sociale huurwoningen niet is aangetoond. De Staat bestrijdt ook dat deze zich zou voordoen.
- 2.8 Uitsluitend zou in een individueel geval de vraag aan de orde kunnen komen of de combinatie van omstandigheden die zich in een bepaald individueel geval voordoet, tot gevolg zou kunnen hebben dat in dat individuele geval een onevenredige en buitensporige last op de betrokken verhuurder ligt.

Later in deze conclusie – en samenvattend in randnummer 8.32-8.33 – zal de Staat uiteenzetten dat het Nederlandse sociale huurstelsel voor dergelijke gevallen adequate voorzieningen – als het ware ventielen of ontsnappingsroutes – bevat, zodat de betrokken combinatie van bijzondere omstandigheden van het individuele geval binnen het Nederlandse stelsel kunnen worden beoordeeld. Met deze voorzieningen wordt recht gedaan aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM.

- 2.9 Het EHRM pleegt niet voor niets in zijn uitspraken steeds voorop te stellen dat het een uitspraak doet in een individueel geval, aan de hand van de concrete omstandigheden van het geval, die voor zijn beoordeling bepalend zijn.
- 2.10 Elk inzicht in de individuele omstandigheden van de betrokken verhuurders van sociale huurwoningen ontbreekt echter. Individuele omstandigheden van verhuurders zijn ook niet aan de vorderingen ten grondslag gelegd. De toets in het kader van artikel 1 Eerste Protocol EVRM vereist echter, zeker waar het gaat om de vraag of het Nederlandse sociale huurstelsel in strijd zou zijn met artikel 1 Eerste Protocol EVRM, een beoordeling aan de hand van de individuele omstandigheden van het geval. Van die beoordeling kan niet worden geabstraheerd als men tot de conclusie zou willen komen dat ten aanzien van (bepaalde) verhuurders het Nederlandse huurstelsel voor sociale huurwoningen tot een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM leidt. Het gebrek aan minst genomen onderbouwde stellingen ten aanzien van de individuele omstandigheden van verhuurders brengt de Staat daarom tot de conclusie dat de vorderingen moeten worden afgewezen.
- 2.11 Dit gebrek maakt tevens dat de vorderingen van eiseressen zich niet lenen voor een behandeling in de vorm van een collectieve actie in de zin van artikel 3:305a BW. Op grond van artikel 3:305a BW dient sprake te zijn van gelijksoortige belangen, die zich voor bundeling lenen.

Zie bijvoorbeeld: HR 27 november 2009, LJN BH2162 (VEB/ World Online):

"4.8.1. De collectieve actie van VEB strekt ertoe een verklaring voor recht te verkrijgen dat World Online en de Banken onrechtmatig hebben gehandeld door, kort gezegd, in de periode rond de beursintroductie van World Online onjuiste en/of onvolledige informatie te geven of anderszins misleidend te handelen. Volgens de vaststelling van het hof komt VEB in deze procedure op voor de belangen van de beleggers die in de periode van 17 maart tot en met 3 april 2000 aandelen World Online hebben verworven. Hoewel het antwoord op de vraag of en in hoeverre iedere belegger afzonderlijk daadwerkelijk door de gestelde onrechtmatige daad is misleid, mede afhankelijk is van de omstandigheden waarin die belegger ten tijde van zijn beleggingsbeslissing verkeerde, leent een vordering als de onderhavige zich bij uitstek voor bundeling van aanspraken van individuele beleggers in de vorm van een collectieve actie. Bij deze collectieve actie staat immers uitsluitend ter beoordeling of het gedrag van World Online en de Banken bij de beursintroductie onrechtmatig is geweest. *Bij de beantwoording van die vraag kan geabstraheerd worden van de bijzondere omstandigheden aan de zijde van de beleggers (vgl. rov. 7.3 van HR 23 december 2005, nr. C04/173, LJN AU3713, NJ 2006, 289). Die omstandigheden zijn pas relevant bij vragen omtrent bijvoorbeeld schade(omvang), causaal verband en eigen schuld.* Voor zover de onrechtmatigheid van de gedragingen van World Online en de Banken gegrond wordt op het openbaar maken van misleidende

mededelingen, gaat het dus niet om de vraag of en in hoeverre (bepaalde) beleggers daadwerkelijk zijn misleid, maar om de vraag of World Online en de Banken zich vanwege het misleidende karakter van de mededelingen hadden moeten onthouden van het openbaar maken daarvan (zie ook hierna in 4.10.4). Een andere opvatting zou toepassing van art. 3:305a BW onaanvaardbaar beperken.” (cursivering toegevoegd)

- 2.12 Bij de vraag of het Nederlandse huurstelsel voor sociale huurwoningen een schending oplevert met artikel 1 Eerste Protocol EVRM en als gevolg daarvan onrechtmatig handelt, kan niet worden geabstraheerd van de bijzondere omstandigheden aan de zijde van de verhuurders van sociale huurwoningen. Anders dan in de Worldonline-zaak gaat het ook niet om omstandigheden die pas bij vragen omtrent schade(omvang), causaal verband en eigen schuld van belang zijn, maar om omstandigheden aan de hand waarvan moet worden bepaald of van onrechtmatig handelen sprake is.

Vgl. ook: HR 26 februari 2010, NJ 2011, 473, m.nt. H.J. Snijders, LJN: BK5756, rov. 4.2, waar wel over de gestelde vorderingen kon worden geoordeeld zonder dat daarbij de bijzondere omstandigheden van de individuele belanghebbenden betrokken hoefden te worden:

“Het gaat hier om de vraag of voldaan is aan de eis dat de door de Stichting ingestelde rechtsvordering ‘strekt tot bescherming van gelijksoortige belangen van andere personen’ als bedoeld in art. 3:305a BW. Aan die eis is voldaan indien de belangen ter bescherming waarvan de rechtsvordering strekt, zich lenen voor bundeling, zodat een efficiënte en effectieve rechtsbescherming ten behoeve van de belanghebbenden kan worden bevorderd. *Aldus kan immers in één procedure geoordeeld worden over de door de rechtsvordering aan de orde gestelde geschilpunten en vorderingen, zonder dat daarbij de bijzondere omstandigheden aan de zijde van de individuele belanghebbenden betrokken behoeven te worden.*” (cursivering toegevoegd; in deze procedure kan dus niet over de aan de orde gestelde geschilpunten en vorderingen worden beslist zonder daarbij de bijzondere omstandigheden van het individuele geval te betrekken.)

En: HR 5 juni 2009, LJN: BH2822, RvdW 2009, 685, rov. 4.5.4.

- 2.13 De Staat concludeert daarom op deze gronden primair tot niet-ontvankelijkverklaring van eiseressen in hun vorderingen dan wel afwijzing van de vorderingen.
- 2.14 Subsidiar staat de Staat in het vervolg van deze conclusie meer uitvoerig bij het gestelde in de dagvaarding stil.

3 Juridisch kader: artikel 1 Eerste Protocol EVRM algemeen

3.1 Artikel 1 eerste Protocol EVRM luidt:

"Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren."

3.2 Volgens vaste rechtspraak van het EHRM omvat artikel 1 Eerste Protocol drie *distinct rules* die met elkaar verbonden zijn.

"The Court recalls that Article 1 of Protocol no. 1 guarantees in substance the right to property. It comprises three distinct rules. The first, which is expressed in the first sentence of the first paragraph and is of a general nature, lays down the principal of the peaceful enjoyment of possessions. The second, in the second sentence of the same paragraph, covers deprivation of possessions and makes it subject to certain conditions. The third, contained in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties."

Zie: EHRM 23 oktober 1997, *National & Provincial Building Society, Leeds Permanent Building Society and Yorkshire Building Society v. the United Kingdom*, Reports 1997-VII, / JB 1998, 1, par. 78.

3.3 De derde regel vloeit voort uit het tweede deel van artikel 1 Eerste Protocol EVRM en houdt in dat de bepalingen van het eerste deel van artikel 1 op geen enkele wijze het recht aantasten van de Staat om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om betaling van belastingen of andere heffingen of boetes te verzekeren.

3.4 Het EHRM toetst steeds aan de hand van de volgende drie vragen of aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM is voldaan:

1. Is er sprake van eigendom in de zin van artikel 1 Eerste Protocol EVRM?
2. Zo ja, is er sprake van inmenging in het eigendomsrecht?
3. Zo ja, is die inmenging gerechtvaardigd?

- 3.5 In het kader van die laatste vraag komt vervolgens aan de orde of de inmenging in het eigendomsrecht (1) is voorzien bij wet, (2) in het algemeen belang is en (3) proportioneel is, oftewel of sprake is van een fair balance tussen het doel van de inmenging en het middel dat daarvoor wordt ingezet. In deze procedure staat niet ter discussie dat sprake is van eigendom in de zin van artikel 1 Eerste Protocol EVRM en dat er sprake is van een inmenging in het recht op het ongestoord genot van het eigendom. Het draait dan ook om de vraag of die inmenging gerechtvaardigd is. In het vervolg van deze conclusie zal uiteen worden gezet waarom dat zo is.

In zijn arrest van 6 november 2001, NJ 2002, 469; AB 2002, 25 met betrekking tot maatregelen in de Wet herstructurering varkenshouderij heeft de Hoge Raad de rechtspraak van het EHRM ten aanzien van de te treffen *fair balance* als volgt samengevat:

"6.2.2 Art. 1 lid 2 van het Eerste Protocol bepaalt, voor zover hier van belang, dat de bepalingen van het eerste lid op geen enkele wijze het recht aantasten, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang. Uit het verband tussen dit tweede lid en de overige bepalingen van art. 1, en meer in het bijzonder het beginsel dat ten grondslag ligt aan de eerste volzin daarvan, heeft het EHRM het vereiste afgeleid dat een onder lid 2 vallende inbreuk op het recht op ongestoord genot van eigendom slechts toegestaan is, wanneer er een "fair balance" is getroffen tussen het algemeen belang enerzijds en de bescherming van individuele rechten anderzijds. Dit vereist het bestaan van een "reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised", een redelijke mate van evenredigheid tussen de gebruikte middelen en het doel dat ermee nagestreefd wordt (zie bv. EHRM 5 januari 2000, NJ 2000, 571 (Beyeler/Italië), § 114). Aan het vereiste van een "fair balance" is niet voldaan, indien er sprake is van een "individual and excessive burden", een individuele en buitensporige last, voor de betrokken persoon (zie bv. het arrest inzake Sporrong en Lönnroth/Zweden, Serie A nr. 52, p. 26, § 69, en EHRM 21 februari 1986, Serie A nr. 98 (James e.a.), p. 34, § 50). Bij deze afweging is mede van belang of de maatregel in strijd is met eerder door de overheid gewekte verwachtingen (zie bv. EHRM 19 oktober 2000 (Ambruosi/Italië), § 32). Waar het gaat om de beoordeling van wat in het algemeen belang is en de keus van de middelen om dit belang te dienen, komt de wetgever een "wide margin of appreciation" toe (zie bv. EHRM 29 april 1999 (Chassagnou e.a./Frankrijk), Rep. 1999-III p. 23-224, NJ 1999, 649, § 75; EHRM 26 september 2000 (Andrews/Verenigd Koninkrijk)). Dat het gestelde doel ook met een lichter middel kan worden bereikt, is op zichzelf niet voldoende om te concluderen dat de inbreuk ongerechtvaardigd is (zie bv. EHRM 19 december 1989, Serie A nr. 169 (Mellacher e.a./Oostenrijk), p. 28, § 53). Wel kan de aanwezigheid van alternatieven worden meegewogen bij de proportionaliteitstoets (zie bv. EHRM 22 september 1994, Serie A nr. 296A (Hentrich/Frankrijk), § 47)."

- 3.6 In een aanzienlijk aantal zaken is het EHRM verzocht zich uit te spreken over nationale stelsels van huurwetgeving. Uit die zaken volgt dat het EHRM ten aanzien van veruit de meeste stelsels van huurwetgeving van oordeel is dat die stelsels, met inbegrip van de beperkingen die daarin aan verhuurders worden opgelegd, gerechtvaardigd en proportioneel zijn. Zo voldoen naar het oordeel van het EHRM bijvoorbeeld de stelsels van Oostenrijk (Mellacher) en Portugal (Ferreira).

In het Ferreira-arrest (EHRM 21 december 2010, Ferreira/ Portugal, appl. no. 41696/07, par. 29) stelt het EHRM ook uitdrukkelijk voorop dat het al meerdere malen huurreguleringstelsels heeft beoordeeld en dat dit type regulering een legitiem doel heeft: "A cet egard, la Cour rappelle avoir déjà eu à examiner des législations – y compris celle applicable au Portugal – relatives au contrôle des loyers. Elle a eu l'opportunité de rappeler que ce type de législation poursuit un but légitime, à savoir la protection sociale des locataires, et qu'elle tend ainsi à promouvoir le bien-être économique du pays et la protection des droits d'autrui (...)" (cursivering toegevoegd, adv.)

Zie voorts over Zweden ECHR 1 oktober 1990, Linden e.a./ Zweden, appl. no. 12836/87

En over Italië EHRM 28 september 1995, Spadea en Scalabrino/ Italië, appl. no. 12868/87.

- 3.7 Uitsluitend in een aantal uitzonderingsgevallen is het EHRM tot het oordeel gekomen dat het gecombineerde effect van beperkingen voor verhuurders en overige regelgeving zodanig was, dat een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM moest worden aangenomen. Dit was het geval ten aanzien van het Poolse stelsel, dat was voorzien voor de overgang van het communistische systeem naar een vrije markt (Hutten-Capzka), een situatie in Malta (o.a. Ghigo) en een situatie in Kroatië, ten aanzien van een regeling waarin woningen die door personen tijdens (de nasleep van) de burgeroorlogen in voormalig Joegoslavië waren verlaten, door de Staat werden overgenomen (Radanovic). In de laatste drie gevallen was naar het oordeel van het EHRM geen *fair balance* getroffen. Wel was ook in die gevallen de regulering op zichzelf genomen in het algemeen belang, en had het daarom een legitiem doel, en was voorts aan het vereiste voldaan dat de regulering moest zijn voorzien bij wet.

Zie:

- EHRM 19 december 1989, Mellacher/ Oostenrijk, Serie A-169
- EHRM 19 juni 2006, no. 35014/97, EHRC 2006/105, Polen/ Hutten-Czapska
- EHRM 26 september 2006, no. 31122/05, Ghigo/ Malta
- EHRM 21 december 2006, no. 9056/02, Radanovic/ Kroatië
- EHRM 21 december 2010, Ferreira/ Portugal, no. 41696/07

- 3.8 De omstandigheden op basis waarvan het EHRM in deze arresten tot het oordeel kwam dat artikel 1 Eerste Protocol EVRM al dan niet was geschonden, zullen hieronder op

een rij worden gezet, om als kader voor de beoordeling van de Nederlandse situatie te kunnen dienen.

- 3.9 Bij de toets aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM staat voorop dat de Staat ten aanzien van maatregelen op het terrein van sociale huurwoningen volgens vaste rechtspraak van het EHRM over een ruime beoordelingsvrijheid (*wide margin of appreciation*) beschikt.

Zie:

- EHRM 21 februari 1986, James/United Kingdom, Appl. No. 8793/79, in het bijzonder par. 46 en 47, waarin het EHRM benadrukt dat de "margin of appreciation" om te bepalen welke wetgeving in het publiek belang is, zeker bij economisch en sociaal beleid zoals huisvestingsbeleid, ruim is;

- EHRM 19 december 1989, Mellacher/ Oostenrijk, Serie A-169, par. 45:

"The second paragraph (van artikel 1 Eerste Protocol EVRM, EJD) reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest.

Such laws are especially called for and usual in the field of housing, which in our modern societies is a central concern of social and economic policies.

In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation both with regard to the existence of a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the detailed rules for the implementation of such measures. *The Court will respect the legislature's judgment as to what is in the general interest unless that judgment be manifestly without reasonable foundation* (see the James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, p. 32, § 46)." (cursivering toegevoegd)

- 3.10 Het EHRM benadrukt in al zijn arresten over beperkingen die bij wet aan verhuurders zijn gesteld, dat dergelijke wettelijke beperkingen in Europa gebruikelijk zijn, en over het algemeen gerechtvaardigd en proportioneel. Uitsluitend als zich uitzonderlijke omstandigheden voordoen, heeft het EHRM een schending van het recht op bescherming van eigendom vastgesteld.

Zie EHRM 19 juni 2006, no. 35014/97, EHRC 2006/105, Polen/ Hutten-Czapska, rov. 224:

"In this regard the Court would once again refer to its case-law confirming that in many cases involving limitations on the rights of landlords – which were and are common in countries facing housing shortages – the limitations applied have been found to be justified and proportionate to the aims pursued by the State in the general interest (see Spadea and Scalabriono

cited above, par. 18; and Mellacher and Others, cited above, par. 27 and 55)."

- 3.11 In de *Mellacher-zaak* betoogden enkele Oostenrijkse verhuurders dat hun recht op eigendom was geschonden. Geruime tijd nadat zij huurcontracten hadden afgesloten, trad een nieuwe wet in werking. Deze nieuwe wet gaf huurders de mogelijkheid om een verlaging van de huur af te dwingen, als die huur een vast bedrag per vierkante meter woning te boven ging. De verhuurders betoogden dat daarmee ten onrechte inbreuk werd gemaakt op door hen gesloten contracten en het beginsel van contractsvrijheid, terwijl zij bij het aangaan van die contracten geen rekening met deze nieuwe wetgeving hadden kunnen houden. Zij voerden voorts aan dat zij door de huurverlagingen niet alleen geen rendement meer konden behalen, maar ook hun kosten niet meer konden dekken. De huurverlagingen van 82,4%, 80% en 22,1% waar de nieuwe regelgeving toe had geleid, waren in de ogen van de verhuurders excessief.
- 3.12 Het EHRM heeft deze argumenten verworpen en kwam tot de conclusie dat van een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM geen sprake was. De volgende omstandigheden waren van belang:
- Het is aan de wetgever om te beslissen of, teneinde een beleidsdoelstelling te bereiken, maatregelen worden genomen die reeds gesloten contracten kunnen beïnvloeden (par. 51).
 - Een systeem van woningwaardering en verlaging van huren bevat naar zijn aard algemene regels; huurverlagingen hoeven niet afhankelijk te worden gemaakt van de specifieke omstandigheden van het individuele geval (par. 53).
 - De regeling voorzag in een gemiddelde huurverlaging van 20% (voor nieuwe en goede woningen) of 25% (voor slechtere woningen), teneinde de hoogte van de huren meer maatschappelijk aanvaardbaar te maken en een verbetering van de kwaliteit van woningen te stimuleren. Voor reeds gesloten contracten gold een overgangsregeling waarin 50% hogere huren mochten worden gevraagd dan op grond van de regeling toegestaan. Deze regeling is niet zo disproportioneel dat zij niet binnen de beoordelingsruimte van de Staat valt (par. 55).
 - De gevolgen van het systeem in een concrete zaak maken dat niet anders (par. 56):

"This conclusion is not affected by the consequences of the system in the particular cases before the Court. It is undoubtedly true that the rent reductions are striking in their amount, in particular in the cases of the applicants Mellacher and Mölk. But it does not follow that these reductions constitute a disproportionate burden. The fact that the original rents were agreed upon and corresponded to the then prevailing market conditions does

not mean that the legislature could not reasonably decide as a matter of policy that they were unacceptable from the point of view of social justice.”

Zie: EHRM 19 december 1989, Mellacher/ Oostenrijk, Serie A-169, par. 56.

3.13 De *Ferreira-zaak* had betrekking op een Portugese regeling op basis waarvan een verhuurder niet de huur mocht opzeggen en de woning niet mocht terugvorderen van huurders die 20 jaar of langer een woning huurden. De Portugese rechter had de vordering van de verhuurder dat de huurder de woning moest verlaten om plaats te maken voor de zoon van de verhuurder en zijn gezin dan ook verworpen. Naar het oordeel van het EHRM was deze beperking van de rechten van de verhuurder niet in strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. De volgende omstandigheden waren van belang:

- De wettelijke regeling was al van toepassing op het moment dat de verhuurder de huurovereenkomst was aangegaan (par. 34);
- De verhuurder was geheel vrij om de huurovereenkomst aan te gaan, en heeft daar zelf voor gekozen, terwijl de wettelijke regeling hem bekend was of had kunnen zijn. De situatie is daarmee bepaald anders dan als een vergaande beperking na het aangaan van de overeenkomst aan een verhuurder wordt opgelegd (par. 34).

Zie: EHRM 21 december 2010, Ferreira/ Portugal, no. 41696/07, in het bijzonder par. 34:

“La Cour attache enfin une importance décisive au fait que la limitation en cause était déjà en vigueur au moment où les requérants ont conclu le contrat de bail en question (voir paragraphes 7 et 16 ci-dessus). Ils savaient donc, dès ce moment-là, que la législation en vigueur leur donnait la possibilité de demander la résiliation du bail alléguant leur « besoin » – ou celui de l'un de leurs enfants – d'habiter le logement mais que si le contrat devait se prolonger au-delà d'une période de vingt ans, ils se heurteraient alors à la limitation prévue par la loi no 55/79 du 15 septembre 1979. Certes, le « besoin » en cause pourrait survenir uniquement au terme du délai de vingt ans en question. Cela ne saurait cependant mettre en cause l'option du législateur – dans l'exercice de sa large marge d'appréciation – de donner plus de poids aux intérêts du locataire lorsque le contrat de bail se prolonge au-delà d'une durée importante, considérant que l'existence du « besoin » du propriétaire d'habiter le logement en cause ne suffit plus, au vu de l'impératif de protéger les locataires se trouvant dans des situations comme celle de l'espèce qui ont une attente raisonnable de rester dans l'immeuble loué. Au demeurant, la Cour rappelle que les requérants, contrairement aux personnes concernées par l'affaire Hutten-Czapska, ont pu librement conclure le contrat de bail en cause, fixant un loyer qu'ils ont négocié en toute liberté avec leurs locataires, sans aucune intervention étatique. La Cour tient à préciser enfin que le cas d'espèce est à distinguer d'une situation dans laquelle la limitation

incriminée des droits du propriétaire viendrait modifier la position contractuelle originale de ce dernier.”

3.14 De *Hutten-Czapska-zaak*, die in de inleiding van deze conclusie al is genoemd, had betrekking op het Poolse huurstelsel dat was ingevoerd in de periode van overgang van het communistische systeem, waarin huiseigenaren door de Staat gedwongen waren (delen van) hun huizen te verhuren, naar de vrije markt. Het EHRM kwam in dat arrest tot de conclusie dat sprake was van een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM vanwege de volgende uitzonderlijke omstandigheden van het geval:

- De verhuurder was niet uit vrije wil tot verhuur van de betrokken woningen gekomen. De huurrelaties waren de verhuurder daarentegen onder het communistische regime door de overheid opgelegd.
- De verhuurder werd door de Poolse wetgeving ernstig beperkt in haar mogelijkheden om de huurrelatie te beëindigen.
- De gereguleerde maximale huur lag onder het niveau dat nodig was om de kosten van noodzakelijk onderhoud te dekken, terwijl de verhuurders wel tot aanzienlijke investeringen werden verplicht.

3.15 Daarmee werden de sociale en financiële lasten die samengingen met het hervormen van de nationale woningvoorraad, naar het oordeel van het EHRM op disproportionele wijze uitsluitend bij de verhuurders neergelegd.

Zie: EHRM 19 juni 2006, no. 35014/97, EHRC 2006/105, Polen/ Hutten-Czapska, rov. 224 en 225:

“224. The Grand Chamber agrees with this assessment of the impugned situation. It would, however, add that, as established above, the violation of the right of property in the present case is not exclusively linked to the question of the levels of rent chargeable but, rather, consists in the combined effect of defective provisions on the determination of rent and various restrictions on landlords’ rights in respect of the termination of leases, the statutory financial burdens imposed on them and the absence of any legal ways and means making it possible for them either to offset or mitigate the losses incurred in connection with the maintenance of property or to have the necessary repairs subsidised by the State in justified cases (see paragraphs 203, 211 and 221 above). Furthermore, the Government’s claim at the oral hearing that such a mechanism existed (see paragraph 189 above) has not been substantiated by any concrete examples from domestic law and practice.

In this regard the Court would once again refer to its case-law confirming that in many cases involving limitations on the rights of landlords – which were and are common in countries facing housing shortages – the limitations applied have been found to be justified and proportionate to the aims pursued by the State in the general interest (see *Spadea and Scalabrino*,

cited above, § 18, and Mellacher and Others, cited above, §§ 27 and 55). However, in none of those cases had the authorities restricted the applicants' rights to such a considerable extent as in the present case.

In the first place, the applicant had never entered into any freely negotiated lease agreement with her tenants; rather, her house had been let to them by the State. Secondly, the circumstances of the instant case are different from those in Spadea and Scalabrino. In the latter case, although the State had temporarily suspended evictions from privately owned flats, landlords retained their right to terminate leases by means of a simple notice to quit, without any further restrictions. In contrast, in the instant case Polish legislation attached a number of conditions to the termination of leases, thus seriously limiting the landlords' rights in that respect. Finally, in the case of Mellacher and Others, while the domestic legislation restricted the rent chargeable, the levels of rent were never set, as in the present case, below the costs of maintenance of the property and landlords were able to increase the rent in order to cover the necessary maintenance expenses. That provision had at least made it possible for Austrian landlords to keep their property in a proper condition, whereas the Polish scheme did not, and does not, provide for any procedure for maintenance contributions or State subsidies, thereby causing the inevitable deterioration of the property for lack of adequate investment and modernisation (see paragraphs 82, 104 and 138 above).

225. It is true that, as stated in the Chamber judgment, the Polish State, which inherited from the communist regime the acute shortage of flats available for lease at an affordable level of rent, had to balance the exceptionally difficult and socially sensitive issues involved in reconciling the conflicting interests of landlords and tenants. It had, on the one hand, to secure the protection of the property rights of the former and, on the other, to respect the social rights of the latter, often vulnerable individuals (see paragraphs 12-19 and 176 above). Nevertheless, the legitimate interests of the community in such situations call for a fair distribution of the social and financial burden involved in the transformation and reform of the country's housing supply. This burden cannot, as in the present case, be placed on one particular social group, however important the interests of the other group or the community as a whole.

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."

3.16 Ook in de *Ghigo-zaak* over een Maltese wettelijke regeling deden zich uitzonderlijke omstandigheden voor die tot een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM leidden. Die omstandigheden waren de volgende:

- De betrokkene was sinds 1973 eigenaar van een huis. Hij bewoonde dat huis niet zelf, maar woonde met zijn gezin ergens anders (par. 5).
- In 1984 werd het huis door de overheid gevorderd door middel van een "requisition order without prior notice" (par. 6). De eigenaar werd vervolgens door de overheid geïnformeerd dat zijn huis in gebruik was gegeven aan een zekere heer G. (par. 7).
- Op grond van de Maltese wet had de huiseigenaar enige huur en tegemoetkoming moeten ontvangen. Hij heeft echter aangegeven nooit een compensatie voor het gebruik van zijn eigendom te hebben gekregen (par. 8).
- De verhuurder had geen gebruik gemaakt van zijn mogelijkheid om op grond van de Maltese wet een procedure tot verkrijging van huur te starten. Die huur betrof echter een vaste, gereguleerde huur die volgens de Maltese rechter € 23 per jaar zou zijn geweest (par. 66)

Zie: EHRM 26 september 2006, no. 31122/05, *Ghigo/ Malta*, par. 69:

"In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty-two years, as well as to the above-mentioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr. G. and his family (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, par. 225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."

3.17 In de *Radanovic-zaak* is tot slot een situatie die als gevolg van een Kroatische regeling kon ontstaan, als in strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM aangemerkt. De volgende omstandigheden waren van belang:

- Op grond van een wet uit 1995 konden woningen die door personen tijdens (de nasleep van) de burgeroorlogen in voormalig Joegoslavië waren verlaten, tijdelijk door de Staat worden overgenomen.
- Ook de woning van mevrouw Radanovic was door de Staat overgenomen en aan een ander ter beschikking gesteld.
- Toen mevrouw Radanovic terug was gekeerd naar Kroatië, is ze een procedure gestart om het bezit van haar woning weer te verkrijgen. De overheid erkende in die procedure dat mevrouw Radanovic recht had op het weer verkrijgen van het bezit van haar woning. Op grond van de wet kon de overheid de ander die

van de woning van mevrouw Radanovic gebruik maakte, echter die woning eerst doen verlaten als de overheid alternatieve woonruimte ter beschikking stelde. Omdat de overheid kennelijk geen alternatieve woonruimte kon vinden, is zij nooit een procedure gestart om de persoon die van de woning gebruik maakte, die woning te doen verlaten. Die ander heeft als gevolg daarvan meer dan 6 jaar de woning in plaats van mevrouw Radanovic kunnen gebruiken.

- Mevrouw Radanovic ontving hiervoor geen huur. De Staat bood slechts een zeer beperkte compensatie aan.

Zie: EHRM 21 december 2006, no. 9056/02, Radanovic/ Kroatië.

- 3.18 Aan de rechtspraak van het EHRM in de Poolse, Maltese en Kroatische zaken hebben verhuurders in procedures voor de Nederlandse rechter meerdere malen proberen te ontlenen dat het Nederlandse stelsel van huurwetgeving vergelijkbare uitzonderlijke en vergaande verplichtingen op de verhuurder zou leggen, die zodanig zouden zijn dat dat stelsel in een concreet geval in strijd zou zijn met artikel 1 Eerste Protocol EVRM, vooralsnog echter zonder succes.
- 3.19 Zo overwoog het hof Amsterdam dat de aan hem voorgelegde situatie wezenlijk verschilde van de situatie in de Hutten-Czapska-zaak omdat (1) de verhuurder een pand in verhuurde staat had gekocht en daarmee vrijwillig partij was geworden bij de huurovereenkomst en (2) het gegeven dat op die huurovereenkomst de wettelijke regeling van huurprijsbescherming van toepassing was niet als onvoorziene omstandigheid kon worden aangemerkt. Die regeling was al van toepassing op het moment dat de verhuurder het betrokken pand kocht.

Zie: hof Amsterdam 25 januari 2011, LJN: BP3497, WR 2011, 60, rov. 3.20:

"Vaststaat dat [Geïntimeerde] het pand waar het gehuurde deel van uitmaakt in 2002 in verhuurde staat heeft gekocht, zodat geen sprake is van een onvrijwillige totstandkoming van een rechtsverhouding. Door de aankoop van het pand heeft [Geïntimeerde] de hoedanigheid van verhuurder onder de huurovereenkomst gekregen. Onweersproken staat verder vast dat de huurovereenkomst waarbij [Geïntimeerde] aldus vrijwillig partij is geworden in 1988 is aangegaan, zodat daarop de wettelijke regeling van de huurprijsbescherming van toepassing is. De liberalisatie van de huurprijzen van woonruimten met ingang van 1 juli 2004 heeft - voor zover van belang - op grond van artikel 7:247 aanhef en onder a BW alleen betrekking op huurovereenkomsten die op of na 1 juli 2004 zijn totstandgekomen. De rechten van [Appellanten] die voortvloeien uit de regeling van huurprijsbescherming en sinds het aangaan van de huurovereenkomst bestaan en die door het overgangsrecht worden geëerbiedigd, kunnen in het licht van het voorgaande niet als onvoorziene omstandigheden worden aangemerkt. Het was [Geïntimeerde] bekend, dan wel het diende hem bij de aankoop van het pand redelijkerwijs bekend te zijn, dat de door [Appellanten] betaalde huurprijs voor de woning aanmerkelijk lager is dan hij

op een niet-gereguleerde woninghuurmarkt zou kunnen ontvangen en dat, zoals in het onderhavige geval ook is gebeurd, [Appellanten] op grond van artikel 7:254 BW een huurprijsverlaging zouden kunnen verzoeken. Hoewel dit laatste voor [Geïntimeerde] verstrekende gevolgen kan hebben voor de mogelijkheid huuropbrengsten te genereren dient hij dit in beginsel, mede in aanmerking genomen de rechtszekerheid in verband met de gerechtvaardigde belangen van [Appellanten], als rechtsverkrijger onder bijzondere titel tegen zich te laten gelden.” (cursivering toegevoegd, adv.)

- 3.20 In dit verband is ook het tweede tussenarrest van het hof Amsterdam in deze zelfde zaak van belang. Daarin heeft het hof nog eens benadrukt dat de verhuurder het pand in verhuurde staat heeft gekocht, vrijwillig in de rechten en plichten van de verhuurder is getreden, vrijwillig de markt heeft betreden, en dus niet kan betogen dat de huurovereenkomst niet “freely negotiated” tot stand is gekomen. De positie van de verhuurder verschilt daardoor in belangrijke mate van de rechtspositie van verhuurder Hutten-Czapska. Daar komt dan nog bij dat de Nederlandse verhuurder wist, en in ieder geval had moeten weten, dat de wettelijke huurprijsbepalingen van toepassingen zijn. Van een situatie in strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM was dan ook geen sprake.

Zie: hof Amsterdam 1 november 2011, LJN: BU2961, rov. 3.15 e.v.:

“3.15. Door het pand te kopen is [Geïntimeerde] van rechtswege op grond van artikel 7:226 BW getreden in de rechten en verplichtingen als verhuurder onder de huurovereenkomst met [Appellanten] Anders dan [Geïntimeerde] stelt, verschilt zijn positie in belangrijke mate van de rechtspositie van Hutten-Czapska waarover het EHRM een uitspraak heeft gedaan. Het EHRM overwoog: “In the first place, the applicant had never entered into any freely negotiated lease agreement with her tenants; rather, her house had been let to them by the State.” Van een daarmee vergelijkbare onvrijwillige totstandkoming van een huurovereenkomst is bij [Geïntimeerde] geen sprake. Voorafgaande aan de koop van het pand heeft [Geïntimeerde] zich het rechtsgevolg van artikel 7:226 BW gerealiseerd - zowel dat hij partij bij de huurovereenkomst zou worden als dat hij deze huurovereenkomst moest nemen zoals deze was - dan wel diende hij zich daarvan bewust te zijn. [Geïntimeerde] heeft dit rechtsgevolg daarmee geaccepteerd, dan wel op de koop toegenomen. Daarmee kan niet worden gezegd dat [Geïntimeerde] onvrijwillig de rechten en verplichtingen onder de huurovereenkomst met [Appellanten] heeft verkregen. Tevens kan hij onder deze omstandigheden zich niet erover beklagen dat hij geen invloed heeft gehad op de inhoud van de huurovereenkomst, althans, dat deze zoals hij stelt niet ‘freely negotiated’ tot stand is gekomen als bedoeld in de rechtspraak van het EHRM.

3.16. Meer in het bijzonder is [Geïntimeerde] aldus partij geworden bij een huurovereenkomst die in 1988 met [Appellanten] was gesloten. [Geïntimeerde] wist daarom, dan wel behoorde te weten, dat hij door het pand te kopen zou treden in de rechten en verplichtingen als verhuurder

onder een huurovereenkomst waarop de wettelijke huurprijsbepalingen van toepassing zijn. Het was [Geïntimeerde] daarom bekend, dan wel het diende hem bij de aankoop van het pand redelijkerwijs bekend te zijn, dat de door [Appellanten] betaalde huurprijs voor de woning lager zou kunnen zijn dan hij op een niet-gereguleerde woninghuurmarkt zou kunnen ontvangen. Afgezien daarvan is het een feit van algemene bekendheid dat een waardedrukkend effect kan uitgaan van de omstandigheid dat een pand met woonruimte (deels) in verhuurde staat verkeert.

3.17. Het voorgaande brengt het hof tot de conclusie dat [Geïntimeerde] de omstandigheid dat op de huurovereenkomst de wettelijke huurprijsbepalingen van toepassing zijn, geacht moet worden te hebben verdisconteerd bij de aankoop van het pand, in het bijzonder in de koopprijs die hij daarvoor heeft betaald. Dat hij - om wat voor reden dan ook - dat niet zou hebben gedaan, is door [Geïntimeerde] ook niet aangevoerd of onderbouwd. [Geïntimeerde] heeft in het geheel geen concrete gegevens verstrekt waaruit kan worden afgeleid dat hij het bestaan van de niet-geliberaliseerde huurovereenkomst niet zou hebben verdisconteerd bij de aankoop van de woning. Zo heeft [Geïntimeerde] in de procedure niet duidelijk gemaakt welke koopprijs hij voor de woning heeft betaald, althans, hoe de prijs die hij voor het pand heeft betaald tot stand is gekomen mede in aanmerking genomen het feit dat dit deels in verhuurde staat verkeerde. In hoger beroep vermeldt [Geïntimeerde] slechts de door hem gestelde WOZ-waarde per 1 januari 2009, een bedrag groot € 942.500,00. Daaruit extrapoleert hij met behulp van statistische gegevens de waarde van de woning in 1988, wat daar verder ook van zij. De waarde in 2002, toen hij het pand heeft gekocht, wordt door [Geïntimeerde] niet genoemd."

- 3.21 In het hiervoor aangehaalde eerste tussenarrest in deze zaak van 25 januari 2011 benadrukte het hof Amsterdam dat de maatstaf die aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM kan worden ontleend niet inhoudt dat een verhuurder een "recht heeft op een redelijke winst", zoals ook Fair Huur aan zijn vordering ten grondslag lijkt te leggen. De maatstaf is daarentegen of in de specifieke situatie van de betrokken verhuurder sprake is van een onevenredige aantasting van zijn rechten. Daarvan zou - afhankelijk van de omstandigheden van het specifieke geval - sprake *kunnen* zijn als er sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, die vanwege een huurbeschermingsmaatregel niet voor verbetering in aanmerking komen.

Zie: hof Amsterdam 25 januari 2011, LJN: BP3497, WR 2011, 60, rov. 3.17 en 3.18.

Zie voor dezelfde lijn: hof Amsterdam 24 april 2012, LJN: BW3682, rov. 3.26 e.v.

- 3.22 In een procedure over een heffing inzake rioolrechten overwoog de Hoge Raad nog in meer algemene zin dat de situatie in Nederland niet vergelijkbaar is met de situatie zoals die in de Hutten-Czapska-zaak aan de orde was.

"3.3.1. Het middel komt erop neer dat het oordeel van het EHRM in de zaak Hutten-Czapska/Polen naar het oordeel van belanghebbende meebrengt dat van hem als eigenaar van verhuurde woningen geen rioolrecht mag worden geheven voor zover dat recht niet aan de huurders kan worden doorberekend.

3.3.2. Het middel kan niet tot cassatie leiden. *Het oordeel van het EHRM in de zaak Hutten-Czapska/Polen heeft betrekking op een samenstel van regels dat voor verhuurders in Polen leidde tot een structureel verliesgevende exploitatie van hun onroerende zaken. De regels die het rendement van verhuurde onroerende zaken in Nederland beïnvloeden zijn dusdanig anders van aard dat zij hiermee niet op één lijn kunnen worden gesteld.* De stukken van het geding bevatten bovendien geen aanwijzingen dat die regels steeds leiden tot een buitensporige last voor de verhuurder. De omstandigheid dat - zoals belanghebbende voor het Hof heeft gesteld - verhuurders van goedkopere woningen een rendement behalen van 1-3 percent van de waarde in het economische verkeer, brengt nog niet mee dat sprake is van een schending van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM (hierna: het Protocol)." (cursivering toegevoegd)

Zie: HR 29 oktober 2010, LJN: BM9232, BNB 2011, 51.

- 3.23 De Nederlandse huurwetgeving verschilt daarentegen op wezenlijke punten van de Poolse, Maltese en Kroatische regelgeving die niet op instemming van het EHRM kon rekenen.

4 Hoofdpijnen Nederlandse huurwetgeving

4.1 Inleiding

- 4.1.1 De Staat zet deze hoofdpijnen van de Nederlandse huurwetgeving uiteen. Getet op het onderwerp van het geschil, zal de Staat zich daarbij concentreren op de verplichtingen van de verhuurder en de regels omtrent de vaststelling en wijziging van de huurprijs, alsmede de beperkingen op de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen.
- 4.1.2 Als algemene inleidende opmerking, dient dat de huurovereenkomst naar Nederlands recht van oudsher een bijzondere overeenkomst is, waarop naast de algemene bepalingen van het verbintenissen- en overeenkomstenrecht specifieke bepalingen van toepassing zijn. Als civiele overeenkomst vindt de huurovereenkomst zelf regeling in het Burgerlijk Wetboek. Voor 1 januari 1992 waren de privaatrechtelijke regels met betrekking tot de huurovereenkomst vastgelegd in de artikelen 1584 e.v. BW (oud).

Met de invoering van het NBW werden deze regels, aangepast aan de terminologie van het nieuwe BW, geplaatst in boek 7A. Met ingang van 1 augustus 2003 trad Titel 4 van Boek 7 BW in werking.

- 4.1.3 De huurovereenkomst was en is steeds een consensueel contract dat tot stand komt door het bereiken van wilsovereenstemming tussen de verhuurder en huurder. Dat geldt ook voor de in deze zaak aan de orde zijnde huurovereenkomsten die ofwel vrijwillig zijn aangegaan ofwel door middel van de aankoop van een verhuurde zaak – eveneens vrijwillig – zijn overgenomen.
- 4.1.4 Naast de strikt privaatrechtelijke regeling in het Burgerlijk Wetboek, hebben in de loop van de tijd verschillende regelingen gegolden waarin de huur van woonruimte werd gereguleerd. De doelstelling daarbij was steeds de bescherming van de huurder, het betaalbaar houden van huurwoningen en de bewaking van de omvang en kwaliteit van het sociale huurwoningaanbod (dit laatste ook in aanzienlijke mate door het beschikbaar maken van op investeringscapaciteit gerichte subsidiemaatregelen). Daarbij speelden ook motieven als loon- en inkomenspolitiek, de internationale concurrentiepositie en de (naoorlogse) wederopbouw een rol. Het accent verschoof daarbij wellicht, maar in het algemeen vertonen de wet- en regelgeving en de daaraan ten grondslag liggende doelstellingen een vrij constant beeld. Een historisch overzicht van de huurprijsregulering en het politiek en maatschappelijk debat over de periode van 1945 tot 1986 is te vinden in J. van der Schaar, *Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid*, Delftse Universitaire Pers, 1987, op p. 99 t/m 161. Zoals daaruit blijkt en hierna verder wordt onderbouwd, was in deze hele periode sprake van een stelsel van bescherming dat zag op zowel de beëindiging van de huurovereenkomst van woonruimte als op de huurprijs. Dat geldt ook voor de periode daarvoor en daarna.

4.2 *Huurcommissiewet 1917 en de Huuropzeggingswet 1918*

- 4.2.1 Voor het begin van de Tweede Wereldoorlog bestond reeds een beperkte vorm van huurbescherming voor de huurders van woonruimte in de vorm van de Huurcommissiewet van 1917 (Stb. 1917, N° 257) en de Huuropzeggingswet van 25 maart 1918 (Stb. 1918, N° 182). De achtergrond daarbij werd ondermeer gevormd door de machtspositie die verhuurders hadden en die leidde tot onredelijke opdrijving van huurprijzen en ontruiming en een ongunstige invloed had op de kwaliteit van de volkshuisvesting.

Zie hierover:

- L. Lietaert Peerbolte, *De Huurcommissiewet en de Huuropzeggingswet*, Samson, 1918, p. 1-2.

Zie voorts:

- L. Lietaert Peerbolte en W.F. Fruin, Wijziging Huurcommissiewet en de Huuropzeggingswet;
- B. De Gaay Fortman, De praktijk der Huurcommissiewet en de Huuropzeggingswet, W. Ten Have 1918.

Zie specifiek over de Huuropzeggingswet:

- J. Valkhoff, Het Huurbeschermingsbesluit in de Rechtspraak, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwolle, 1950, p. 5-6.

4.2.2 De Huurcommissiewet had als doel het voorkomen van onredelijke huurprijsopdrijving. In gemeenten waarin een huurcommissie was ingesteld mocht, kort samengevat, geen hogere huurprijs dan de voor 1 januari 1916 geldende worden bedongen, tenzij deze werd goedgekeurd of vastgesteld door de huurcommissie. Mede om te voorkomen dat de verhuurder de huurovereenkomst vervolgens opzegde omdat deze de huurprijs te laag vond, bood de Huuropzeggingswet de huurder de mogelijkheid om een opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder door de huurcommissie nietig te laten verklaren. In essentie waren daarmee de grondtrekken voor de huur- en huurprijsbescherming voor de komende decennia gegeven.

4.3 *Huurprijsbesluit 1940 en Huurbeschermingsbesluit 1941*

4.3.1 Kort na de bezetting van Nederland in 1940 werd het Huurprijsbesluit 1940 uitgevaardigd dat op 27 december 1940 in werking trad. De hoogst toelaatbare huurprijs voor onroerende zaken werd daarbij in artikel 2 lid 1 bepaald op de huurprijs waarvoor het huurobject op 9 mei 1940 was verhuurd. Het besluit kwam derhalve neer op een huurprijsbevriezing. Ingevolge het later ingevoerde Huurprijsuitvoeringsbesluit 1941 konden de Prijzenbureaus voor Onroerende Zaken op verzoek beslissen om de huurprijs op een afwijkend niveau vast te stellen.

Zie hierover:

- J.A. Roggeveen, Huurwet, Wet jaarlijkse huurverhogingen en Wet huurprijsontwikkeling woonruimte, Schuurman & Jordens 115, W.E.J. Tjeenk Willink, tiende druk, 1978, p. IX.

En meer uitgebreid:

- W.C.L. van der Grinten, De Huurbesluiten, Erven Bohn, 1941;
- W.C.L. van der Grinten, Supplement op De Huurbesluiten, De Erven Bohn N.V., 1942.

4.3.2 De Huuropzeggingswet 1918 werd opgevolgd door het Huurbeschermingsbesluit 1941 dat werd gepubliceerd in het Verordeningsblad van 26 april 1941 (Stuk 17).

Zie hierover:

- J. Valkhoff, Het Huurbeschermingsbesluit in de Rechtspraak, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwolle, 1950.

4.3.3 Dit Huurbeschermingsbesluit liet de opzeggingsbevoegdheid van de verhuurder in stand, maar reguleerde de bevoegdheid om de woonruimte te ontruimen. Ook deze beperking diende er (mede) toe om te voorkomen dat verhuurders de huurrelatie beëindigden omdat de gereguleerde huurprijs hen niet beviel. Artikel 1 van het Huurbeschermingsbesluit 1941 luidde:

“Vorderingen tot ontruiming, aanhangig gemaakt ten einde voor het verhuurde goed een hooger huurprijs te kunnen bedingen of op eenigerlei wijze meer voordeel dan wettelijk is geoorloofd te kunnen verkrijgen, worden afgewezen.”

4.3.4 Artikel 2 van het Huurbeschermingsbesluit 1941 liet ontruiming slechts in enkele, veel op de huidige opzeggingsgronden van artikel 7:274 BW gelijkende, gevallen toe.

“Artikel 2.

(1) De verhuurder van een onroerend goed kan de ontruiming door den huurder of den gewezen huurder slechts vorderen, indien:

1. wegens onbehoorlijk gebruik van het verhuurde goed, wegens ernstigen overlast, hem zelf of zijn huisgenooten aangedaan, of wegens wanbetaling van de huurpenningen, voortzetting van de huur niet van den verhuurder kan worden gevergd;
2. de verhuurder het verhuurde goed zoo dringend voor eigen gebruik noodig heeft, dat van hem, de economische belangen en maatschappelijke behoeften van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, voortzetting van de huur niet kan worden gevergd;
3. de verhuurder het verhuurde goed noodig heeft, ten einde te kunnen voldoen aan een verplichting, welke hem door eenig rechtsvoorschrift of door een beschikking van overheidsweg is opgelegd.

(2) De verhuurder kan wegens achterstallige huur (lid 1, onder 1) geen ontruiming vorderen, indien de wanbetaling, de economische belangen en de maatschappelijke behoeften van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, als van geringe beteekenis kan worden beschouwd. Indien de huurder met de betaling van een bedrag, hetwelk de over een maand verschuldigde huurpenningen niet overschrijdt, in verzuim is, wordt de wanbetaling slechts dan als van gewicht beschouwd, wanneer daarvoor geen genoegzame grond aanwezig was; indien de huurder met de betaling van een hooger bedrag in verzuim is, wordt de wanbetaling slechts dan als van gewicht beschouwd, wanneer van hem, de economische belangen en de maatschappelijke behoeften van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, tijdige betaling gevergd kon worden. Voor zoover de wanbetaling niet als van gewicht wordt beschouwd, kan de rechter de wijze van betaling der huurpenning bepalen.”

- 4.3.5 De wens om de huurprijs te verhogen kon onder het Huurbeschermingsbesluit 1941 derhalve niet tot beëindiging van de huurovereenkomst van woonruimte leiden. Wel kon de rechter ingevolge artikel 7, lid 1, in een onder het Huurbeschermingsbesluit 1941 aanhangig geschil:

“voor zoover hem, de economische belangen en maatschappelijke behoeften van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, redelijk voorkomt, in overeenstemming met partijen de voorwaarden der oorspronkelijke huurovereenkomst aanvullen of wijzigen, met name ook de huurprijs wijzigen, zulks met inachtneming van de daaromtrent geldende voorschriften.”

- 4.3.6 Indien de huurder niet instemde met de door de rechter redelijk geachte wijziging, dan kon dat er, ingevolge artikel 7 lid 2 van het Huurbeschermingsbesluit 1941, toe leiden dat de huurder zich niet op de hiervoor geciteerde artikelen 1 en 2 van het Huurbeschermingsbesluit 1941 kon beroepen.

4.4 *Huurwet*

- 4.4.1 In 1950 werd de Huurwet ingevoerd. Deze wet beoogde nieuwe regels te stellen met betrekking tot de huurprijzen van onroerend goed en de bescherming van de huurders. De wet bouwde zowel ten aanzien van de daarbij ingevoerde huurprijzen als de huurbescherming op de daaraan voorafgaande regelingen voort. Tegen de achtergrond van de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog speelden bij deze wet loon- en prijspolitieke overwegingen een relatief belangrijke rol.

Zie hierover:

- H.F.A. Völlmar, *De Huurwet, Met Uitvoeringsbesluiten*, N.V. Uitgevers-Maatschappij Æ.E. Kluwer – Deventer, 1950, Voorbericht en p. 18-19.

Een uitgebreid overzicht van de Huurwet en de wijzigingen daarin vanaf 1950 is te vinden in:

- H.F.A. Völlmar en H. van den Heuvel, *Huurwet (Losbl.)*, Kluwer – Deventer, op p. 51 t/m 82d.

- 4.4.2 De Huurwet bepaalde in artikel 2 dat de bij de Huurwet bepaalde huurprijzen golden, voor zover partijen niet na de inwerkingtreding daarvan lagere prijzen waren overeengekomen. Als referentiepunt gold de “oude huurprijs” waarmee op grond van artikel 1 lid 2 Huurwet werd bedoeld:

“de huurprijs op de dag, voorafgaande aan de dag van inwerkingtreding van deze wet, na aftrek van verhogingen wegens inwoning, toegepast ingevolge de Huurprijsuitvoeringsbeschikking 1948.”

De Huurwet trad op grond van een Koninklijk Besluit van 21 december 1950 (Stb. 1950, K 636) op 1 januari 1951 in werking.

- 4.4.3 Ten aanzien van de huurprijs – de voor het enkele gebruik van het onroerend goed verschuldigde prijs (zie artikel 1 lid 1 Huurwet) – gaf artikel 3 Huurwet een regeling waarbij onderscheid werd gemaakt naar het moment van totstandkoming van de verhuurde onroerende zaak. Was dat voor 27 december 1940, dan gold de oude huurprijs vermeerderd met 15%, was dat op of na deze datum, dan was de huurprijs gelijk aan de oude huurprijs. Bij, kort samengevat, nieuw onroerend goed gold als huurprijs die van een vergelijkbaar onroerend goed. Artikel 3 werd na de inwerkingtreding van de Huurwet verschillende malen gewijzigd en voorzag in steeds wijzigende percentages (variërend van 2 tot 15%) toegestane huurprijsverhoging.

Zie:

- J.A. Roggeveen, Huurwet, Wet jaarlijkse huurverhogingen en Wet huurprijsontwikkeling woonruimte, Schuurman & Jordens 115, W.E.J. Tjeenk Willink, tiende druk, 1978, p.198 e.v., met een chronologisch overzicht over de periode 1951- 1976.

- 4.4.4 Het huurprijsverhogingspercentage dat in eerste instantie 15% bedroeg, was aanvankelijk bedoeld als maatregel die de huurprijzen, die lange tijd vrijwel bevroren waren geweest, meer in overeenstemming moest brengen met de marktwaarde. Daarbij speelde een grote rol dat de onderhoudslasten in de periode direct na de Tweede Wereldoorlog aanzienlijk waren gestegen. De naoorlogse loon- en prijspolitiek speelden, zoals opgemerkt, ook een grote rol in het debat.

Zie hierover:

- H.F.A. Völlmar en H. van den Heuvel, Huurwet (Losbl.), Kluwer – Deventer, p. 64b-66;
- J. van der Schaar, Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid, Delftse Universitaire Pers, 1987, p. 106-107.

- 4.4.5 De Huurwet riep in artikel 10 tevens huuradviescommissies in het leven die konden *adviseren* over de huurprijs. Slechts de kantonrechter kon op grond van artikel 15 Huurwet de hoogte van de huurprijs bindend vaststellen, waarbij hij aan het advies van de huuradviescommissie niet gebonden was. Artikel 13 lid 2 Huurwet bepaalde dat de kantonrechter op het advies of rapport van de huuradviescommissie zodanig acht zou slaan "als hij zal vermenen te behoren." Ingevolge artikel 15 lid 1 Huurwet was het de taak van de kantonrechter "te verklaren, welke de betalingsverplichting van de huurder of gewezen huurder is." Deze betalingsverplichting kon het wettelijk toegestane maximum niet te boven gaan, maar mocht wel lager liggen. In het laatste geval gold de tussen partijen overeengekomen (lagere) huurprijs.

Zie hierover:

- H.F.A. Völlmar en H. van den Heuvel, *Huurwet (Losbl.)*, Kluwer – Deventer, artikel 15, aant. 3.

4.4.6 In Hoofdstuk V (artikel 18 e.v.) van de Huurwet was de huurbescherming vastgelegd. Deze regeling kwam erop neer dat de huurder na het eindigen van de huurovereenkomst van rechtswege in het genot van het gehuurde bleef en de verhuurder slechts in een aantal limitatief in de wet opgesomde gevallen de ontruiming door de huurder kon vorderen. Deze gronden leken veel op de daarvoor in het Huurbeschermingsbesluit 1941 genoemde gronden voor ontruiming.

4.5 *Huurprijzenwet, Besluit huurprijzen woonruimte en Wet op de huurcommissies*

4.5.1 Op 1 juli 1979 trad de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw) in werking, geflankeerd door het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) en de Wet op de huurcommissies (Whc). Uitgangspunt bleef evenwel de bescherming van de huurder, regulering van huurprijzen en bewaking van de woningkwaliteit. Wel werd meer ruimte gezien om de huurprijzen voor een deel van de woningmarkt vrij te laten.

4.5.2 Een eerste aanzet voor huurprijsliberalisatie onder de Hpw werd gegeven met de invoering van artikel 7a Bhw per 1 juli 1989 (Stb. 1989, 73). Met ingang van 1 juli 1994 vielen de woningen waarop artikel 7a Bhw van toepassing was, onder het ruimer werkende artikel 2 lid 2 Hpw (Stb. 1994, 132). Op grond van artikel 2 lid 2 werd, kort samengevat, huurprijsliberalisatie ingevoerd voor huurovereenkomsten met betrekking tot zelfstandige woonruimte, waarbij een huurprijs was overeengekomen die hoger lag dan de maximum huurprijs bedoeld in de Wet individuele huursubsidie. De huurprijs van deze categorie woonruimte werd door artikel 2 lid 2 Hpw geliberaliseerd, met als achterliggende gedachte dat de woningschaarste binnen dit segment op de woningmarkt was weggevallen zodat wettelijk ingrijpen om de schadelijke effecten van schaarsteverschijnselen te beperken niet langer als gewenst werd beschouwd. De hiermee qua huurprijs vrijgegeven categorie woonruimte werd (en wordt) ook wel geliberaliseerde woonruimte genoemd.

Zie hierover:

- Rueb, *Handboek Huurrecht (Losbl.)*, artikel 2, aant. 5 en, voor een overzicht van de huurprijsliberalisatiegrenzen in de periode 1989 t/m 2001, o.c. artikel 15, aant. 22e.
- R.A. Dozy en Y.A.M. Jacobs, *Hoofdstukken huurrecht voor de praktijk*, Gouda Quint 1999, p. 329-333.

4.5.3 De tussen partijen overeengekomen huurprijs kon overigens, ingevolge artikel 2 lid 3 Hpw, ter toetsing aan de huurcommissie en vervolgens (eventueel) de kantonrechter worden voorgelegd (zie 3.11.6 hieronder). Bleek de maximaal redelijke huurprijs

onder het niveau van de maximum huurprijs bedoeld in de Wet individuele huursubsidie te liggen, dan gold het tweede lid van artikel 2 Hpw niet en viel de desbetreffende woonruimte alsnog binnen de werkingssfeer van de Hpw.

- 4.5.4 De Hpw bevatte regelingen met betrekking tot de (kale) huurprijs, de servicekosten en ten aanzien van bedingen die partijen of een derde een niet redelijk voordeel opleveren. De materiële normen met betrekking tot de huurprijs waren vooral vastgelegd in de Bhw en de daarbij behorende bijlagen. De toetsing van de huurprijs was in eerste instantie (en in het algemeen) opgedragen aan de huurcommissies, met de mogelijkheid de zaak daarna aan de kantonrechter voor te leggen.

Zie hierover:

- R.A. Dozy en Y.A.M. Jacobs, Hoofdstukken huurrecht voor de praktijk, Gouda Quint 1999, p. 251 en 254 e.v.;
- H. Stein en J.M. Middag, Huurprijzenwet woonruimte, Kluwer 1980.

- 4.5.5 Ten aanzien van de huurprijs bevatte de Hpw c.a. regels met betrekking tot zowel de vaststelling van de huurprijs als de wijziging daarvan. Evenals onder de thans vigerende wetgeving is het uitgangspunt daarbij dat partijen vrij zijn de hoogte van de huurprijs naar eigen inzicht overeen te komen. Dit volgt uit artikel 3 Hpw:

“Terzake van huur en verhuur van woonruimte gelden de huurprijzen bij of krachtens deze wet bepaald. Voor zover bij of krachtens deze wet geen huurprijzen zijn bepaald, gelden de huurprijzen welke partijen zijn overeengekomen of zullen overeenkomen.”

Uitgangspunt van de Hpw was vervolgens, dat de bij of krachtens de Hpw geldende huurprijs slechts van toepassing kon zijn, nadat één van de partijen bij de huurovereenkomst daarop een beroep deed.

- 4.5.6 Ook indien partijen een van de Hpw afwijkende huurprijs waren overeengekomen, kon deze op grond van artikel 17 Hpw worden gecorrigeerd. Bij invoering van de Hpw gold hiervoor een meldingsplicht voor de verhuurder. Bij niet nakoming van de meldingsplicht gold dat de oude, door de vorige huurder betaalde huurprijs verschuldigd bleef. Deze sanctie stond naast de mogelijkheid dat de huurcommissie, indien niet of niet tijdig gemeld is, een uitspraak over de redelijke huurprijs zou doen. Met ingang van 1 juli 1986 kwam de meldingsplicht te vervallen (Kamerstuk 17431, Staatsblad 1986, 330 en 345). Artikel 17 Hpw maakte het de huurder vervolgens mogelijk binnen drie maanden na ingang van de huurovereenkomst een verzoek bij de huurcommissie in te dienen om deze een uitspraak te laten doen over de redelijkheid van de huurprijs. Daarnaast bood deze wet de mogelijkheid om de huurprijs later, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, te wijzigen. Bij de mogelijke correctie van de aanvangshuurprijs was de kwaliteit van de woonruimte leidend, met

de maximaal redelijke huurprijs als bovengrens. In geval van specifieke gebreken of tekortkomingen kon de huurprijs ook onder de maximaal redelijke huurprijs worden vastgesteld.

Zie:

- R.A. Dozy en Y.A.M. Jacobs, Hoofdstukken huurrecht voor de praktijk, Gouda Quint 1999, p. 260 e.v..

- 4.5.7 Op grond van artikel 15 Hpw werden de regels voor de beoordeling van de huurprijs van woonruimte vastgelegd in het Bhw met de daarbij behorende bijlagen. Bijlage I bij het Bhw bevatte de waarderingsregels voor zelfstandige woonruimte, waarbij het ging om de oppervlakte, de aanwezige voorzieningen, overige woonomstandigheden (zoals veroudering en de woonomgeving) en bijzondere voorzieningen. Op basis van deze waarderingsaspecten kwam een puntentelling tot stand. De waarderingsregels in Bijlage I zijn overigens een aantal malen in het voordeel van de verhuurder gewijzigd. Zo verviel de ouderdomsaftrek en kon worden afgeweken ingeval sprake was van een monument of een beschermd dorps- of stadsgezicht (artikel 8a Bhw). Na de vaststelling van het aantal punten werd vervolgens aan de hand van het huuraanpassingsschema (voor zelfstandige woonruimte: Bijlage III bij het Bhw) de maximaal redelijke huurprijs vastgesteld. Deze maximaal redelijke huurprijs, in combinatie met eventuele gebreken of tekortkomingen, was leidend bij de toetsing van de aanvangshuurprijs op grond van artikel 17 Hpw.

Zie:

- R.A. Dozy en Y.A.M. Jacobs, Hoofdstukken huurrecht voor de praktijk, Gouda Quint 1999, p. 286 e.v..

- 4.5.8 Eén van de mogelijkheden om de huurprijs gedurende de huurovereenkomst te wijzigen, betrof de jaarlijks toegestane huurprijsverhoging die aan een maximumpercentage gebonden was. Gedurende enige tijd werd daarbij met een trendmatig en een boventrendmatig percentage gewerkt. Het trendmatig percentage bedroeg 5,5% en gold voor huurprijzen die tussen de minimaal en maximaal redelijke huurprijs lagen. Voor huurprijzen die onder het niveau van de minimaal redelijke huurprijs lagen, mocht een verhoging met het boventrendmatig percentage plaatsvinden. In 1992 (per 1 juli) bedroeg dit 9,5%. Dit laatste werd huurharmonisatie genoemd. Met ingang van 1 juli 1993 werd nog slechts één huurverhogingspercentage genoemd. De huurprijs mocht jaarlijks met 6,5% worden verhoogd, mits daardoor de maximaal redelijke huurprijs niet werd overschreden.

Zie:

- R.A. Dozy en Y.A.M. Jacobs, Hoofdstukken huurrecht voor de praktijk, Gouda Quint 1999, p. 292-293.

- 4.5.9 Tot 30 november 1999 kon de huurder bij de jaarlijkse huurverhoging als bezwaar aanvoeren dat de woning onderhoudsgebreken vertoonde. Tot die tijd konden verhuurders ook maximaal drie huurverhogingen inhalen die niet waren gerealiseerd als gevolg van onderhoudsgebreken. Overigens bleef het mogelijk om op grond van artikel 4 lid 2 van de Hpw in elk geval één overgeslagen huurverhoging in te halen. Na 30 november 1999 konden onderhoudsgebreken bij de huurverhoging alleen een rol spelen als die eerder in een zogenaamde onderhoudsprocedure (artikel 18 Hpw en later 7:257 BW) tot een vermindering van de huurprijs hadden geleid. Onder 3.6.7 wordt hierop nader ingegaan.
- 4.5.10 Voor huurprijsverhogingen met meer dan het trendmatige percentage was op grond van artikel 19 lid 3 Hpw een specifiek huurverhogingsmodel voorgeschreven (artikel 4 Besluit vaststelling modellen formulieren Huurprijzenwet woonruimte). Dit specifieke huurverhogingsmodel bevatte een puntentelling vanwege de betekenis die de maximaal redelijke huurprijs speelde bij de huurverhoging met meer dan het trendmatige percentage. Feitelijk kon deze huurverhoging met meer dan het trendmatige percentage ook een vorm van inhaalhuurverhoging vormen. Het niet-realiseren van een huurverhoging kon het immers mogelijk maken dat in een volgend jaar een meer dan trendmatige huurverhoging was te realiseren. Bij een voorstel tot huurprijsverhoging van maximaal het trendmatige percentage hoefden het puntenaantal en daarmee de maximaal redelijke huurprijs in het geheel geen rol te spelen. Dit was mede zo omdat de huurcommissie op grond van artikel 25 lid 3 Hpw slechts kon ingaan op de bezwaren die de huurder had ingebracht.
- 4.5.11 Alhoewel de mogelijkheid bestond om een voorstel tot huurprijsverhoging te doen, beperkte de Hpw de mogelijkheden om de huurprijs tot het niveau van de maximaal redelijke huurprijs op te trekken, omdat het jaarlijks toegestane huurprijsverhogingspercentage niet mocht worden overschreden.

Zie artikel 15 lid 2 Hpw en hierover:

- Zuidema, Handboek Huurrecht (Losbl.), artikel 15 Hpw, aant. 12.

Een overzicht van huurverhogingspercentages over de periode 1951-2011 legt de Staat als **productie 1** over.

- 4.5.12 De mogelijkheid bestond ook dat de huurder een voorstel tot huurverlaging deed. Bij deze huurprijsverlaging diende de huurder altijd een puntentelling te voegen waaruit de maximaal redelijke huurprijs bij de jaarlijkse huurverhoging was af te leiden (artikel 5 Besluit vaststelling modellen formulieren Huurprijzenwet woonruimte). Dit leidde ertoe, dat bij een voorstel tot huurprijsverlaging (anders dan bij een voorstel tot huurverhoging) altijd de maximaal redelijke huurprijs een rol speelde. Voorts konden bij het voorstel tot huurprijsverlaging, op grond van artikel 6 lid 2 sub c Bhw, slechts specifieke onderhoudsgebreken een rol spelen.

- 4.5.13 Onder de vigore van de Hpw kwam aan de huurcommissies de bevoegdheid toe om – op verzoek van de huurder of verhuurder – uitspraak te doen over de maximaal redelijke huurprijs bij de toetsing van een voorstel tot wijziging van de huurprijs (artikel 25 Hpw). De grenzen van het geschil werden door partijen bepaald; de huurcommissie kon niet ambtshalve onderhoudsgebreken of de maximaal redelijke huurprijs betrekken in de toetsing van de huurprijswijziging.
- 4.5.14 Partijen werden ten aanzien van de huurprijs geacht te zijn overeengekomen als door de huurcommissie in haar uitspraak was bepaald, tenzij één van hen zich binnen twee maanden tot de kantonrechter wendde met een verzoek om de huurprijs vast te stellen.
- 4.5.15 De kantonrechter werd niet door de uitspraak van de huurcommissie gebonden. Deze had, indien tijdig een procedure bij de kantonrechter werd begonnen, feitelijk niet meer betekenis dan een advies dat door de kantonrechter in zijn beoordeling kon worden betrokken.

Zie hierover:

- H. Stein en J.M. Middag, Huurprijzenwet woonruimte, Kluwer 1980, p. 51-55;
- HR 10 november 1989, NJ 1990, 114.

- 4.5.16 De taak van de kantonrechter onder de Hpw was vast te stellen wat rechtens de betalingsverplichting van de huurder is. De omvang van de betalingsverplichting van de huurder werd bepaald door de in de Hpw c.a. vastgelegde normen, waarnaar artikel 14 en 18 Hpw verwezen, voor het concrete geval in te vullen.

Zie:

- Rueb, Handboek Huurrecht (Losbl.), artikel 14, aant. 7a.

- 4.5.17 Van belang is dat de vaststelling van de betalingsverplichting door de kantonrechter in de plaats trad van hetgeen partijen waren overeengekomen, maar dat indien een betalingsverplichting was overeengekomen die *onder* de wettelijke norm lag, de verhuurder zich niet op de wettelijke norm kon beroepen.

Zie:

- HR 3 oktober 1997, NJ 1998, 129, rov. 3.4:

“Onderdeel 1 strekt ten betoge dat de art. 13 en 14 HPW niet van toepassing zijn, indien partijen in de huurovereenkomst afspraken hebben gemaakt met betrekking tot de betalingsverplichting van de huurder ten aanzien van kosten als bedoeld in art. 12 HPW, althans indien die betalingsverplichting

lager is dan de vergoeding die ingevolge art. 12 ten hoogste in rekening mag worden gebracht.

Het onderdeel treft doel. Vooropgesteld moet worden dat art. 13 lid 1 bepaalt dat slechts plaats is voor een uitspraak van de huurcommissie omtrent de betalingsverplichting ter zake van de in art. 12 bedoelde kosten, indien huurder en verhuurder daaromtrent geen overeenstemming hebben kunnen bereiken. Deze bepaling staat er niet aan in de weg dat de huurder, indien het overeengekomen bedrag het aan de hand van art. 12 vast te stellen maximumbedrag overschrijdt, daartegen langs de weg van de art. 13-14 opkomt; de art. 12-14 strekken immers ertoe de huurder tegen een dergelijke overschrijding te beschermen, welke bescherming ingevolge art. 37 dwingendrechtelijk van aard is.

In het onderhavige geval is deze bescherming evenwel niet aan de orde, nu het de huurder is die zich op de overeengekomen betalingsverplichting beroept. Derhalve sluit de aanhef van art. 13 lid 1 in dit geval de weg naar de huurcommissie af."

- 4.5.18 Het systeem van huurprijsbescherming zou uiteraard niet hebben kunnen functioneren indien het de verhuurder vrijstond om de huurovereenkomst te beëindigen omdat de huurprijs hem niet aanstond. Artikel 1623b lid 4 BW (oud) sloot die mogelijkheid dan ook uit. De verhuurder kon de huurovereenkomst niet opzeggen omdat hij de huurprijs te laag vond, ook niet als een andere partij bereid was om een hogere huurprijs te betalen.

4.6 *Huidig recht; Boek 7, Titel 4 BW*

- 4.6.1 Op 1 augustus 2003 trad Titel 4 van Boek 7 BW in werking. Daarin is het thans vigerende huurrecht vastgelegd. In de regeling in het BW zijn ook de regels met betrekking tot de huurprijs en de huurbescherming opgenomen. Evenals voorheen was ook thans de bescherming van de huurder de grondgedachte achter de wettelijke regeling. Aspecten als de kwaliteit van de woningmarkt speelden onverminderd een rol.

Zie:

- Parl. Gesch. Huurrecht, De Jonge/De Wijkerslooth p. 23-25, 30-31.

- 4.6.2 De huurovereenkomst is ook thans een bijzondere of benoemde overeenkomst. Op de huurovereenkomst zijn derhalve de algemene bepalingen van Boek 3 en 6 van het BW van toepassing, alsmede de speciale huurbepalingen die thans, sinds de inwerkingtreding op 1 augustus 2003, zijn neergelegd in Titel 4 van Boek 7 BW.

4.6.3 Huur wordt in artikel 7:201 lid 1 BW gedefinieerd als:

"de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie."

4.6.4 Een huurovereenkomst komt, zoals elke overeenkomst, tot stand door aanbod en aanvaarding (artikel 6:217 lid 1 BW). Daarbij heeft de eigenaar van de te verhuren zaak volledige contractsvrijheid. Hij mag kiezen of, aan wie en, in beginsel, onder welke voorwaarden hij zijn zaak verhuurt. Een huurovereenkomst komt niet tot stand zonder de instemming van de verhuurder. Gesteld noch gebleken is dat dit in het geval van eiseressen – of van verhuurders in het algemeen – anders ligt.

Contractdwang komt onder omstandigheden wel voor bij de zogeheten toegelaten instellingen (woningcorporaties) vanwege een monopoliepositie of op grond van beleid. Bij dat laatste kan gedacht worden aan een zogeheten tweede-kans-beleid voor overlastveroorzakende huurders. Op de Huisvestingswet komt de Staat hieronder sub 4.7.1 t/m 4.7.13 terug.

4.6.5 Indien een huurovereenkomst tot stand komt, hangt het van de aard van de gehuurde zaak af welke bepalingen van Titel 4 van Boek 7 BW op deze overeenkomst van toepassing zijn. In het geval van woonruimte zijn naast de algemene bepalingen van Afdeling 1 t/m 4 ook de specifieke bepalingen van Afdeling 5 van toepassing.

4.6.6 In de algemene bepalingen van Afdeling 1 t/m 4 zijn regels neergelegd met betrekking tot de verplichtingen van de verhuurder en de huurder. Enkele van die bepalingen zijn in deze zaak van bijzonder belang, omdat daaruit mede de omvang van de voor de verhuurder (en huurder) aan de huurovereenkomst verbonden lasten voortvloeit. Daarbij gaat het allereerst om de gebrekenregeling en de daarmee verband houdende onderhoudsverplichtingen.

Gebrekenregeling; onderhoudsverplichtingen

4.6.7 Artikel 7:203 BW bepaalt dat de verhuurder verplicht is de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is. Op grond van artikel 7:204 lid 1 BW heeft de verhuurder met betrekking tot gebreken de in die afdeling (Afdeling 2) omschreven verplichtingen. Het begrip gebrek zelf wordt nader omschreven in artikel 7:204 lid 2 BW:

"Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft."

- 4.6.8 Het begrip gebrek heeft een ruime betekenis en omvat zowel stoffelijke als niet stoffelijke beperkingen in het aan de huurder toekomende genot. Bij woonruimte bepaalt artikel 7:242 lid 1 BW dat van artikel 7:204 niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken.

Het begrip gebrek en de gebrekenregeling zijn nieuw. In het voor 1 augustus 2003 geldende huurrecht werden de verplichtingen van de verhuurder gerelateerd aan zijn verplichting om de huurder het genot van het gehuurde te verschaffen. De aard en omvang van de onderhoudsverplichtingen was evenwel niet wezenlijk anders.

- 4.6.9 De verhuurder heeft in zijn algemeenheid de verplichting om gebreken – op verlangen van de huurder – te verhelpen. Dit volgt uit artikel 7:206 lid 1 BW. Deze herstelverplichting is evenwel niet onbeperkt. Een algemene beperking is neergelegd in voornoemd lid 1. De verplichting om gebreken te verhelpen geldt niet indien:

“dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen.”

- 4.6.10 In de memorie van toelichting (MvT, TK 1997-1998, 26 089, nr. 3, p. 16) is aangegeven dat niet snel zal mogen worden aangenomen dat herstel uitgaven vereist die niet van de verhuurder kunnen worden gevergd. Een wanverhouding tussen de kosten van herstel en de waarde van de zaak kan wel meewegen, evenals de andere omstandigheden van het geval:

“Dat verhelpen van het gebrek in de gegeven omstandigheden redelijkerwijze niet van de verhuurder is te vergen, zal niet snel aangenomen mogen worden. Herstelbare gebreken moet hersteld worden. Dat het herstel voor de verhuurder in verband met de verhouding tussen kosten toegevoegde waarde van de zaak onvoordelig is, maakt dit niet anders. Wel kan een wanverhouding op dit punt meewegen met andere omstandigheden zoals de omvang en aard van de te verkrijgen genotsvermeerdering en het belang daarvan voor de huurder, de resterende duur van de huur en de bestemming van de zaak na afloop van de huur. Verg. HR 2 juni 1993, NJ 1993, 582.”

- 4.6.11 In het in de memorie van toelichting genoemde, onder het oude recht gewezen arrest van de Hoge Raad van 4 juni 1993 (in de MvT staat abusievelijk 2 juni 1993) overwoog de Hoge Raad dat de grenzen van de herstelplicht van de huurder moeten worden bepaald met inachtneming van de relevante omstandigheden. Het enkele feit dat herstel niet zonder verlies kon plaatsvinden, achtte de Hoge Raad onvoldoende. Bij de beoordeling dienden ook andere omstandigheden te worden betrokken, waarbij het blijkens het arrest ging om factoren als de omvang van het verlies, de vraag waardoor en hoe dat verlies ongunstig zou worden beïnvloed, of dat verlies uit reserves kon worden bestreden, of de gebreken aan een door de verhuurder uitgevoerde renovatie te wijten waren en of subsidie kon worden verkregen. Lagere rechtspraak onder het

huidige recht laat voorbeelden zien waarin onder de gegeven omstandigheden geen of juist wel een herstelplicht wordt aangenomen.

Zie voor een geval waarin geen herstelplicht werd aangenomen:
Gerechtshof Leeuwarden 2 januari 2008, WR 2008, 52, rov. 9:

“Het hof onderschrijft voorts de overweging van de kantonrechter dat een beroep van de verhuurder op de uitzondering van artikel 7:206 BW eerste lid dat de uitgaven redelijkerwijs niet van hem te vergen zijn, niet snel mag worden aangenomen, doch het hof komt, alles afwegende, tot een ander oordeel dan de kantonrechter. Het hof laat daarbij meewegen dat de woninkjes in technisch opzicht ‘op’ zijn en dat zij elk afzonderlijk niet meer aan de eisen van de huidige tijd voldoen; alleen door samenvoeging zou, tegen hoge kosten, een woning kunnen worden gerealiseerd die aan de eisen zoals neergelegd in het Bouwbesluit voldoet. Hamdan kan echter van Smit een dergelijke samenvoeging niet op basis van zijn huurcontracten verlangen. Dat Smit als projectontwikkelaar de woninkjes zonder uitgebreide inspectie heeft gekocht legt niet een zodanig gewicht in de schaal dat hij alleen op die grond gehouden zou zijn om de zeer kostbare renovatie te bekostigen teneinde Hamdan — wiens huurdergedrag in ieder geval vragen oproept — een hoger woongenot te verschaffen dan deze ooit op grond van zijn huurcontracten heeft mogen verlangen, terwijl de huuropbrengsten niet in verhouding staan tot de te plegen investeringen.”

Een herstelplicht werd wel aangenomen in:
Kantonrechter Leiden 23 september 2009, WR 2010, 23.

- 4.6.12 Anders dan in Polen het geval was, kan de Nederlandse rechter derhalve aan de hand van de concrete omstandigheden van het geval beoordelen of de verhuurder geheel of ten dele van zijn onderhoudsverplichtingen moet worden ontslagen, waarbij ook de verhouding tussen de inkomsten en lasten uit de huurovereenkomst een rol kan spelen.
- 4.6.13 De verplichting tot herstel geldt op grond van artikel 7:206 lid 2 BW ook niet ten aanzien van kleine herstellingen tot het verrichten waarvan de huurder krachtens artikel 7:271 BW verplicht is (zie ook het Besluit kleine herstellingen, Stb. 2003, 168) en ook niet ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder jegens de verhuurder aansprakelijk is.
- 4.6.14 Indien de verhuurder zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken niet nakomt, kan de huurder vorderen dat de rechter de huurprijs evenredig vermindert (artikel 7:207 lid 1 BW). Die aanspraak heeft de huurder niet inzake gebreken die de huurder op grond van artikel 7:217 verplicht is zelf te verhelpen – de kleine herstellingen – of voor het ontstaan waarvan hij jegens de verhuurder aansprakelijk is (zie artikel 7:207 lid 2 BW). De huurder kan niet eigenmachtig tot huurprijsverlaging overgaan. Hij zal

daartoe een rechtsvordering moeten instellen of een beroep op de huurcommissie moeten doen.

Zie:

- Parlementaire Geschiedenis Huurrecht, De Jonge/De Wijkerslooth, p. 216-219, 224, 225, 227 en 561-562.

En voorts, bijvoorbeeld:

- Gerechtshof Arnhem 15 november 2011, Prg. 2012, 67, rov. 4.4.;
- Gerechtshof Amsterdam 26 april 2011, WR 2011, 132, rov. 4.7.3 t/m 4.7.5.

Bij woonruimte geldt voorts – voor niet-geliberaliseerde woonruimte – op grond van artikel 7:257 lid 1 BW een vervaltermijn van zes maanden, ingaande na de dag waarop de huurder van de gebreken kennis heeft gegeven aan de verhuurder.

Onder het voor 1 augustus 2003 geldende recht was dit anders en kon de huurder ook zonder daartoe een vordering instellen door (gedeeltelijke) buitengerechtelijke ontbinding tot huurprijsvermindering komen. In die gevallen moest de verhuurder die het hiermee niet eens was het procesinitiatief nemen. Vergelijk: HR 6 juni 1997, NJ 1998, 128. Een vervaltermijn kwam ter zake in de wet niet voor.

- 4.6.15 Is sprake van een gebrek dat de verhuurder op grond van artikel 7:206 niet verplicht is te verhelpen (zie 5.6.8-5.6.10 hiervoor) en maakt dit het genot dat de huurder mocht verwachten geheel onmogelijk, dan is zowel de huurder als de verhuurder bevoegd om de huurovereenkomst te ontbinden (zie artikel 7:210 lid 1 BW). Een dergelijke beëindiging kan, ingevolge artikel 7:210 lid 2 BW leiden tot schadeplichtigheid.

NB: Onder het voor 1 augustus 2003 geldende huurrecht had de verhuurder vergelijkbare verplichtingen op grond van artikel 7A:1586 en 7A:1587.

Verplichtingen van de huurder

- 4.6.16 De wettelijke regeling legt niet alleen verplichtingen op de verhuurder, maar ook op de huurder. In het kader van deze procedure dienen enkele daarvan – op hoofdlijnen – te worden genoemd.
- 4.6.17 Allereerst is de huurder verplicht om de tegenprestatie – de huurpenningen – op de overeengekomen wijze en tijdstippen te voldoen (artikel 7:212 BW). Voorts dient de huurder zich als goed huurder te gedragen (artikel 7:231 BW); is hij verplicht op eigen kosten kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het

verhelpen van gebreken (artikel 7:217BW); en is de huurder aansprakelijk voor schade aan het gehuurde (artikel 7:218 BW).

- 4.6.18 Van bijzonder belang is de regeling van artikel 7:220 BW. Het eerste lid daarvan bepaalt dat de huurder de verhuurder gelegenheid moet geven voor het verrichten van dringende werkzaamheden. Het gaat daarbij om werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld.

Zie: NnavV, TK 1999-2000, 26 089, nr. 6, p. 22.

- 4.6.19 De leden 2 en volgende van artikel 7:220 BW zien op de mogelijkheid van renovatie. Indien de verhuurder de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet, dient de huurder mee te werken aan de renovatie. Een dergelijk redelijk voorstel kan ook een huurprijsverhoging inhouden. Wordt over die huurprijsverhoging geen overeenstemming bereikt, dan kan het oordeel van de huurcommissie gevraagd worden (artikel 7:255 BW).
- 4.6.20 Indien de renovatie niet kan plaatsvinden met voortzetting van de huurovereenkomst, dan kan de verhuurder gebruik maken van zijn bevoegdheid om de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik op te zeggen (zie artikel 7:220, lid 4, BW). Die opzegging zal vervolgens door de rechter moeten worden beoordeeld. Slaagt de opzegging, dan kan de woonruimte worden gerenoveerd – hetgeen ook sloop met vervangende nieuwbouw kan betekenen (zie artikel 7:220, lid 2, slot, BW) – en kan een geheel nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe partij worden aangegaan. Indien de nieuw gerealiseerde woonruimte een (maximaal redelijke) huurprijs heeft die boven de liberalisatiegrens valt, is de verhuurder daarbij niet gebonden aan het huurprijswaarderingstelsel.

Overgang van de huurovereenkomst bij overgang van de zaak

- 4.6.21 Artikel 7:226 lid 1 BW, vaak samengevat met het adagium 'koop breekt geen huur', bepaalt dat overdracht van de zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft de rechten en verplichtingen van de verhuurder uit de huurovereenkomst, die daarna opeisbaar worden, doen overgaan op de verkrijger. De verkrijger wordt alleen gebonden door "die bedingen van de huurovereenkomst die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen tegenprestatie". Bij de huur van een gebouwde onroerende zaak kan hiervan niet worden afgeweken (artikel 7:226 lid 4 BW).

Voorheen bepaalde artikel 7A:1612 BW nagenoeg hetzelfde.

Ontbinding van de huurovereenkomst

- 4.6.22 Op grond van artikel 7:231 BW kan ontbinding van een huurovereenkomst met betrekking tot een gebouwde onroerende zaak – waaronder ook woonruimte valt – op de grond dat de huurder tekortgeschoten is in de nakoming van zijn verplichtingen slechts geschieden door de rechter. Deze regel gold reeds onder het oude recht voor woonruimte (artikel 7A:1623n BW). Buitengerechtelijke ontbinding van huurovereenkomsten op grond van artikel 6:267 BW door verhuurders is thans derhalve niet mogelijk, met uitzondering van de specifieke in artikel 7:231 lid 2 BW bedoelde gevallen. Kort gezegd, gaat het in die gevallen om sluiting van het gehuurde wegens schending van de openbare orde. In alle andere gevallen is rechterlijke tussenkomst vereist.

NB Bij ontbinding door de verhuurder gaat het om beëindiging op grond van een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst door de huurder. Daarbij is de verhuurder niet gebonden aan de wettelijke opzeggronden van artikel 7:274 lid 1 BW. Deze gronden gelden wel maar dan ook uitsluitend voor de beëindiging door opzegging. Die nuance zien eisers in punt 1.6.8 van de dagvaarding over het hoofd.

- 4.6.23 Ontbinding door rechterlijke tussenkomst is mogelijk indien sprake is van een betalingsachterstand. In de regel wordt er daarbij van uit gegaan dat een achterstand in de huurbetaling ter grootte van drie maanden huur volstaat om de ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen. De rechtspraak laat ook voorbeelden zien waarin wegens een herhaalde betalingsachterstand tot ontbinding van huurovereenkomsten met betrekking tot woonruimte wordt overgegaan, ook wanneer de actuele huurachterstand minder dan drie maanden huur bedraagt. Een Nederlandse huurder kan derhalve niet ongestraft de huurprijs onbetaald laten.

Zie met vermelding van een grote hoeveelheid rechtspraak:
- De Wijkerslooth-Vinke, Huurrecht (Losbl.), art. 7:231, aant. 52, waarin resumerend wordt opgemerkt:

“Uitgangspunt is dat de rechter korte metten kan maken met een huurachterstand, zeker als tijdens de ontbindingsprocedure nog steeds niet is betaald. Bij een herhaald patroon van huurachterstanden ligt ontbinding in de rede, ook al is er ten tijde van de beslissing van de rechter geen achterstand meer.”

- 4.6.24 Ter vergelijking met de zaak Polen / Hutten-Czapska, merkt de Staat op dat ontbinding van de huurovereenkomst in Nederland steevast met een veroordeling tot ontruiming wordt gecombineerd. Aan de veroordeling tot ontruiming wordt vrijwel steeds slechts een termijn verbonden, maar geen verdere voorwaarde. In het bijzonder wordt in Nederland niet de eis gesteld dat andere, vervangende woonruimte beschikbaar moet zijn. Het vinden van een ander onderkomen is hier te lande de verantwoordelijkheid van de ontruimde huurder zelf. Dit betekent ook dat de

verhuurder in het algemeen snel weer tot verhuur aan een nieuwe partij of een andere wijze van exploitatie van het (gewezen) gehuurde kan overgaan.

Opzegging van de huurovereenkomst

4.6.25 De mogelijkheid om de huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte *door opzegging* te beëindigen vindt regeling in artikel 7:271 e.v. BW. Opzegging is slechts mogelijk op een limitatief aantal gronden, die zijn neergelegd in artikel 7:274 BW. Van belang voor deze zaak zijn met name de in artikel 7:274 lid 1 onder c en d BW genoemde gronden.

4.6.26 Op grond van artikel 7:274 lid 1 onder c BW kan de rechter de vordering (van de verhuurder) tot beëindiging van de huurovereenkomst toewijzen:

“indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het gehuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, vervreemding van de gehuurde woonruimte niet daaronder begrepen, dat van hem, de belangen van beide partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt verlengd, en tevens blijkt dat de huurder (...) andere passende woonruimte kan verkrijgen.”

Deze opzeggingsgrond wordt samengevat als “dringend eigen gebruik.”

4.6.27 De enkele wens de huurprijs te verhogen levert geen dringend eigen gebruik op. De rechtspraak gaat daarmee evenwel genuanceerd om en laat ruimte om de bijzondere omstandigheden van het geval bij de afweging te betrekken, terwijl ook de wet alternatieven biedt. Zo kan sloop uit economische noodzaak wel dringend eigen gebruik opleveren, evenals renovatie die niet met voortzetting van de bestaande huurovereenkomst mogelijk is. Het laatste volgt uit artikel 7:274 lid 3 onder a BW, het eerste volgt uit rechtspraak.

Zie:

- HR 3 mei 1996, NJ 1996, 665.

4.6.28 Recent oordeelde de Hoge Raad in een arrest van 26 maart 2010 dat de wens om te renoveren op zichzelf geen beroep op eigen gebruik kan rechtvaardigen en dat dit in de regel ook geldt indien de renovatie is ingegeven door de (enkele) wens om aan een onrendabele exploitatie tegemoet te komen. Dat wordt echter anders als sprake is van een structurele wanverhouding tussen de huuropbrengsten en exploitatielasten. Het arrest laat daarbij overigens de mogelijkheid open dat ook andere bijzondere omstandigheden huurbeëindiging kunnen rechtvaardigen.

Zie:

- HR 26 maart 2010, NJ 2010, 190, rov. 3.4.2:

"Het enkele feit dat de verhuurder wil overgaan tot de uitvoering van een bouw- en renovatieplan, kan geen grond opleveren voor het aannemen van dringend eigen gebruik, in de regel ook niet ingeval de exploitatie van het verhuurde in ongewijzigde staat onrendabel is. Indien echter sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, kan het oordeel gerechtvaardigd zijn dat de verhuurder het verhuurde in verband met renovatie zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van hem, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden verlangd dat de huurverhouding wordt voortgezet."

- 4.6.29 Eisers stellen (in punt 1.6.10 van de dagvaarding) dat het arrest de mogelijkheden beperkt voor opzegging op grond van dringend eigen gebruik teneinde het gehuurde te kunnen renoveren. Zij verwijzen daartoe (te) selectief naar de aantekening van Huydecoper in Tekst & Commentaar Huurrecht. Uit de volledige aantekening blijkt dat ook deze auteur (en A-G) het arrest mede verklaart door de specifieke feiten die daaraan ten grondslag lagen.

Zie:

- Huydecoper 2010, (T&C Huurrecht), art. 7:274 BW, aant. 5.d:

"De mogelijkheid om renovatie aan een beroep op dringend eigen gebruik ten grondslag te leggen is, in weerwil van de expliciete vermelding van die mogelijkheid in art. 7:274 lid 3 sub a, blijkens HR 26 maart 2010, LJN BL0683, NJ 2010, 190 (Van Helsdingen/Klein) vermoedelijk beperkter dan vóór deze beslissing wel placht te worden aangenomen. De Hoge Raad overweegt dat de wens om te renoveren op zich geen beroep op eigen gebruik kan rechtvaardigen, en dat dat in de regel ook geldt als de renovatie is ingegeven door de wens om aan een onrendabele exploitatie tegemoet te komen. Het wordt pas anders als er van een structurele wanverhouding tussen huuropbrengsten en exploitatiekosten sprake is. Het ligt enigszins in de rede dat de beperkte uitleg van het begrip 'eigen gebruik' in verband met renovatie uit dit arrest, mede is bepaald door de bijzonderheden van het betreffende geval. Bij grootschalige renovaties zoals de Bijlmer-renovatie uit het arrest van 3 mei 1996 waarnaar zojuist werd verwezen, speelt aan de kant van de verhuurder(s) een samenstel van bestuurlijke, sociale en economische factoren een rol. Het valt niet aan te nemen dat de Hoge Raad ook bij dergelijke renovaties zal vasthouden aan de beperking dat renovatie alleen bij aanwezigheid van structurele wanverhouding tussen baten en lasten een basis voor een beroep op eigen gebruik kan opleveren: zie ook aant. 12. Het arrest van 26 maart 2010 roept wel de suggestie op, dat de Hoge Raad pleidooien voor een verruimde uitleg van deze beëindiginggrond, met terughoudendheid bejegt."

De conclusie van dezelfde Advocaat-Generaal voor HR 16 maart 2012, WR 2012, 40 (81 RO) geeft eveneens blijk van een meer genuanceerde benadering:

"9. (...) Ik denk dat de Hoge Raad met deze overweging heeft willen accentueren dat voor het aannemen van 'dringend eigen gebruik', althans bij de toepassing van art. 7:274 BW in een geval waarin de verhuurder overwegend financiële motieven voor de renovatie had, een relatief hoge graad van 'klemmendheid' met betrekking tot de door de verhuurder gewenste aanwending van het gehuurde nodig is.

10. Zoals de in voetnoot 8 aangehaalde vindplaatsen laten zien, wordt dit arrest zo uitgelegd dat de Hoge Raad niet heeft bedoeld om de in de aangehaalde overweging tot uitdrukking komende restrictieve uitleg 'door te trekken' naar renovaties die niet uit (overwegend) financiële motieven worden geïnitieerd, maar die (mede, of vooral) worden ingegeven door sociale en beleidsmatige motieven – bijvoorbeeld: het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid van de buurt waarin het gehuurde ligt.

11. In de onderhavige zaak gaat het om renovatie die – in elk geval mede – wordt ingegeven door motieven die zien op de leefbaarheid en veiligheid van de buurt (het betreft de Amsterdamse Dapperbuurt). Als het inderdaad zo is dat het arrest van 26 maart 2010 er niet toe strekt, ook voor zo'n geval aan te geven dat 'dringend eigen gebruik' slechts bij aanwezigheid van een structurele wanverhouding van exploitatiebaten en -lasten mag worden aangenomen, kan blijven rusten de vraag of het in dat arrest overwogene ook ziet op de regels terzake van 'dringend eigen gebruik' in het huurrecht voor bedrijfsruimte: het arrest zou dan immers, wat betreft de in de onderhavige zaak te beoordelen gegevens en belangen, geen relevante afwijking opleveren van de kaders die in de hiervóór aangehaalde rechtspraak zijn getrokken.

12. Ik meen, zoals ik in mijn bijdrage aan T&C al aangaf, dat het arrest inderdaad zo moet worden begrepen. Het lijkt mij dat een andere uitleg van het arrest, zeker als die ook betrekking zou hebben op de regels van dringend eigen gebruik in het huurrecht voor bedrijfsruimte, een ongelukkige en niet gerechtvaardigde beperking zou inhouden van wat de rechter in dit verband bij de afweging van de in geding zijnde belangen kan en mag doen. Dat beklemtoont dat die andere uitleg niet de juiste kan zijn."

(voetnoten niet opgenomen, adv.)

- 4.6.30 Het arrest van 26 maart 2010 is in het Tijdschrift voor Huurrecht ("WR") geannoteerd door E.E. de Wijkerslooth-Vinke. Zij ziet in het arrest een bevestiging van het feit dat urgente financiële belangen van de verhuurder een renovatie dringend kunnen maken en in de belangenafweging als doorslaggevend kunnen kwalificeren. Dat mogen ook slechts – niet geflankeerd door andere belangen – eigen financiële belangen zijn. Als nieuw ziet zij de beoordeling van de dringendheid op basis van alleen "de mate waarin het betrokken bouw- en renovatieplan is gericht op een verlichting van de exploitatielasten terzake de betrokken woning(en)." Aldus bezien vormt het arrest van 26 maart 2010 eerder een verruiming van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik ten gunste van particuliere verhuurders.

Zie:

- Noot E.E. de Wijkerslooth-Vinke onder Hoge Raad 26 maart 2010, WR 2010, 56:

"Het Herenhuisarrest gaat over een renovatieplan dat - alleen of hoofdzakelijk - is ingegeven door financiële belangen. In het spoor van eerdere renovatiejurisprudentie toont de uitspraak opnieuw dat urgente financiële belangen van de verhuurder een renovatie dringend kunnen maken én in de belangenafweging als doorslaggevend kunnen kwalificeren (rov. 3.4.2 en nr. 15 en noot 14 van de conclusie). In zoverre is er weinig nieuws. Belangwekkend is dat de Hoge Raad in lijn van het betoog van de A-G nu vastlegt dat de weg van art. 7:274 lid 1 onder c eveneens begaanbaar is, ingeval aan verhuurderkant noch sprake is van een wettelijke of statutaire verplichting om andere belangen te dienen dan de eigen financiële belangen - zoals dat wél geldt voor woningbouwcorporaties en andere verhuurders met een publieke taak - noch van een particuliere huiseigenaar die met de renovatie een eigen woonbelang nastreeft. En stellig nieuw is dat de Hoge Raad de dringendheid van een renovatie niet verknoopt met bouwkundige aspecten, maar alleen met de mate waarin het betrokken bouw- en renovatieplan is gericht op een verlichting van de exploitatielasten terzake de betrokken woning(en). Met deze financieel getinte inhoud van dringend geeft de Hoge Raad een wezenlijke aanvulling op de inhoud van art. 7:274 lid 3 onder a, omdat die bepaling bij de invulling van het woordenduo eigen gebruik juist primair lijkt te doelen op de fysieke en bouwkundige kenmerken van een renovatie. Hoe dan ook, het Herenhuisarrest verheldert dat een huurder klemmender moet rekening houden met een huurbeëindiging als gevolg van een bouw- en renovatieplan, naarmate meer aannemelijk is dat het betrokken plan zal bijdragen aan het verhelpen van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten. Anders gezegd: een bouw- en renovatieplan opent de weg naar de belangenafweging, indien de urgentie van voornoemde financiële doelstelling toereikend is onderbouwd. Blijkens rov. 3.5.2 mag daarbij betekenis toekomen aan waardeestijging(en) van het gehuurde."

Zie voor een eveneens meer genuanceerde benadering: F. van der Hoek, Exploitatietekort of wanverhouding? Beschouwingen over het Herenhuisarrest, WR 2012, 99, p. 347-353.

- 4.6.31 Een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten kan derhalve tot huurbeëindiging op grond van dringend eigen gebruik leiden. De verhuurder zal de rechter er wel van moeten overtuigen dat van een (voldoende ernstige) structurele wanverhouding sprake is. De rechter zal daarbij steeds de concrete omstandigheden van het geval in de beoordeling betrekken.

Vergelijk:

- Gerechtshof Amsterdam 1 juni 2010, WR 2011, 16, m.n. rov. 3.8 e.v.

Zie voor een zaak waarin een structurele wanverhouding werd aangenomen en de huurovereenkomst werd beëindigd:

- Gerechtshof Amsterdam 30 augustus 2011, WR 2012, 27.

NB Het feit dat de *huurder* structureel verlies lijdt op de exploitatie van het gehuurde is ook niet zonder meer een reden om de huurovereenkomst te kunnen beëindigen. Zie (met betrekking tot bedrijfsruimte): HR 20 februari 1998, NJ 1998, 493 (Briljant Schreuders / ABP).

- 4.6.32 Van belang is voorts dat de eis dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen, zoals die bij een huuropzegging wegens dringend eigen gebruik wordt gesteld (artikel 7:274 lid 1 sub c, slot, BW) , niet betekent dat de verhuurder andere passende woonruimte moet aanbieden of een concreet aanbod beschikbaar is. Voldoende is dat aannemelijk is dat andere passende woonruimte beschikbaar is.

Vergelijk:

- HR 30 november 1984, NJ 1985, 772.

- 4.6.33 In die gevallen waarin een huurovereenkomst wordt ontbonden wegens wanbetaling (of andere vormen van wanprestatie door de huurder) geldt, zoals opgemerkt, niet de eis dat andere woonruimte (al dan niet passend) beschikbaar is.

- 4.6.34 Op grond van artikel 7:274 lid 1 onder d volgt dat de huurbeëindigingsvordering ook kan worden toegewezen indien:

“de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte, voor zover, in het geval dat onderafdeling 2 op de opgezegde huurovereenkomst van toepassing is, dit aanbod niet een wijziging inhoudt van de huurprijs of van de servicekosten.”

Alhoewel deze bepaling niet toestaat dat het redelijk aanbod *uitsluitend* wordt gebruikt om de huurprijs of servicekosten te verhogen, bestaat wel de mogelijkheid dat een verhoging van de huurprijs of servicekosten onderdeel uitmaakt van een meeromvattend aanbod. De wens de huurprijs of servicekosten te verhogen mag dan niet de eigenlijke beweegreden voor het aanbod zijn. Het kan wel gaan om een huurprijsverhoging die voortvloeit uit verbeteringen aan het gehuurde.

Zie:

- HR 4 januari 1985, NJ 1985, 789 (inzake woonruimte).

Zie hierover verder:

- Rueb, Huurrecht (Losbl.) art. 7:274, aant. 182 en 183;
- Huydecoper 2010, (T&C Huurrecht), art. 7:274 BW, aant. 9.a.

De regels met betrekking tot de huurprijs

- 4.6.35 In Onderafdeling 2 van Afdeling 5 van Titel 4 van Boek 7 BW (artikel 7:246 e.v. BW) zijn de regels opgenomen inzake de huurprijzen en andere vergoedingen met betrekking tot woonruimte. Deze zijn van dwingend recht (zie artikel 7:265 BW) en komen op hoofdlijnen overeen met het voor 1 augustus 2003 geldende recht. Een deel van de bepalingen dat voorheen in de Hpw was opgenomen is thans in het BW ondergebracht. Voor het overige zijn de regels vastgelegd in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (UHW), het Besluit huurprijzen woonruimte (BHW) en de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. De verbinding tussen het BW en de UHW (en daarmee met de daaraan gerelateerde lagere regelgeving) wordt gelegd in artikel 7:245 BW dat bepaalt:

“In de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte worden nadere regels gegeven aangaande huurprijzen en andere vergoedingen.”

- 4.6.36 Ook thans zijn partijen vrij om de huurprijs overeen te komen die hen goedgeeft, tenzij uit de wet anders voortvloeit (artikel 7:246 BW). Dit komt overeen met de regeling die artikel 3 Hpw gaf. Artikel 7:247 BW heeft dezelfde functie als artikel 2 lid 2 Hpw voorheen: de liberalisatie van woonruimte waarvan de huurprijs de liberalisatiegrens overschrijdt.

Het begrip huurprijs zelf wordt in artikel 7:237 BW gedefinieerd als “de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte.” Deze wordt ook wel de ‘kale huurprijs’ genoemd, om het onderscheid met bijkomende kosten (bijvoorbeeld servicekosten) duidelijk te maken.

- 4.6.37 Indien partijen een huurprijs zijn overeengekomen boven de liberalisatiegrens, wordt de huurprijs en de verhoging daarvan niet wettelijk gereguleerd en zijn slechts enkele bepalingen van Onderafdeling 1 van toepassing. De huurder kan evenwel, op grond van artikel 7:249 BW (juncto artikel 7:247 BW), tot uiterlijk zes maanden na het tijdstip waarop een door hem met betrekking tot de desbetreffende woonruimte voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst is ingegaan, de huurcommissie verzoeken om uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. In dat geval bepaalt de huurcommissie de maximaal redelijke huurprijs. Valt die onder de liberalisatiegrens, dan valt de huurovereenkomst alsnog volledig onder de werking van artikel 7:246-265. In het navolgende zal van de niet-geliberaliseerde huurovereenkomst worden uitgegaan.

Zie over de liberalisatie:

- A. Kloosterman in J. Sengers en P. van der Sanden (eindred.), *Huurrecht Woonruimte*, Sdu, Den Haag, 2011, p. 284-285.

- 4.6.38 De huurprijs kan in beginsel slechts eenmaal per jaar worden verhoogd. Dit volgt uit artikel 7:250 BW. Daarbij bestaat op grond van artikel 7:250 lid 3 BW de mogelijkheid

om een 'vergeten' huurprijsverhoging in te halen. Indien de tussen twee huurprijsverhogingen liggende periode langer dan een jaar was, kan de eerstvolgende verhoging zoveel eerder ingaan als de tussenliggende periode langer dan twaalf maanden was. Een huurprijsverhoging is ingevolge artikel 7:250 lid 2 BW niet mogelijk zolang sprake is van op de voet van de artikelen 12 of 16 UHW geconstateerde gebreken aan het gehuurde en zolang deze niet zijn opgeheven. Artikel 4 lid 2 Hpw kende een nagenoeg gelijke regeling.

- 4.6.39 De formaliteiten waaraan een voorstel tot huurprijswijziging moet voldoen en de verdere procedure zijn neergelegd in artikel 7:252 e.v. BW. Ook hier geldt dat het partijen vrij staat zelf een gewijzigde huurprijs overeen te komen. De partij die de huurprijs wil verhogen (of verlagen) dient zich, bij het uitblijven van overeenstemming, tot de huurcommissie te wenden. De huurcommissie bepaalt vervolgens de maximaal redelijke huurprijs en, eventueel, welke huurprijs in afwijking daarvan (bijvoorbeeld wegens gebreken aan het gehuurde) moet worden betaald.
- 4.6.40 De wijze van huurprijsvaststelling is, samengevat weergegeven, als volgt. De werkwijze van de huurcommissie is geregeld in de UHW. Artikel 10 lid 1 UHW bepaalt dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels kunnen worden gegeven voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte, van de redelijkheid van de huurprijs en van wijziging daarvan. Deze regels zijn neergelegd in het BHW en komen erop neer dat een puntentelling plaatsvindt waarmee de kwaliteit van de woning wordt aangeduid en wordt ook wel woningwaarderingssysteem genoemd. Van belang zijn onder meer de oppervlakte van de woning, het aantal vertrekken, de woonomgeving en sanitaire voorzieningen. Het BHW kent verschillende woningwaarderingssystemen die zijn vastgelegd in bijlagen bij het BHW. Bijlage I onder A heeft betrekking op zelfstandige woonruimte. Het op basis hiervan berekende aantal punten dient vervolgens tot vaststelling van de maximale huurprijsgrens die eveneens jaarlijks in een ministeriële regeling wordt vastgesteld.
- 4.6.41 De jaarlijkse huurverhoging is gerelateerd aan de zojuist genoemde woningwaardering, zo volgt uit artikel 7:252 lid 3 BW en het voorstel tot huurprijsverhoging dient ook het percentage of het bedrag van de wijziging van de huurprijs te melden (artikel 7:252 lid 2 onder b BW). De verhoging wordt gemaximeerd op een jaarlijks door de minister vast te stellen percentage. Dit volgt uit artikel 7:248 lid 2 en artikel (7:245 BW juncto) 10 lid 2 UHW.

De maximering van de jaarlijkse huurprijsverhoging en het feit dat deze – uiteindelijk – steeds gebaseerd is op de aanvangshuurprijs, kan onder omstandigheden meebrengen dat lang zittende huurders ('huurveteranen') een huurprijs betalen die onder de maximaal redelijke huurprijs ligt. Indien in de loop der jaren huurprijsverhogingsmogelijkheden niet zijn benut (of dat wegens gebreken niet kon), zal het 'gat' daardoor zijn vergroot. De wetgever

heeft het evenwel niet wenselijk geacht om huurders van woonruimte met te grote huurprijswijzigingen ineens te confronteren.

- 4.6.42 Op grond van artikel 7:257 lid 2 BW en artikel 16 UHW kan de huurder de huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen over de vermindering van de huurprijs in verband met gebreken aan het gehuurde. Deze procedure staat naast de evenredige huurprijsvermindering zoals bedoeld in artikel 7:207 lid 1 BW. Een belangrijk verschil is dat de huurcommissie de huurprijsvermindering relateert aan de maximaal redelijke huurprijs en het moet gaan om een in het Besluit Gebreken (bijlage II bij het BHW) genoemd gebrek (de zogenaamde 'nulpunten'). De huurcommissie hanteert daarbij vaste percentages om de maximale huurprijskorting te berekenen. Deze kunnen hoger maar ook lager uitvallen dan de meer proportionele toetsing die de rechter bij de evenredige huurprijsvermindering op grond van artikel 7:207 lid 1 toepast.

Zie hierover:

- A. Kloosterman in J. Sengers en P. van der Sanden (eindred.), *Huurrecht Woonruimte*, Sdu, Den Haag, 2011, p. 310-314.

- 4.6.43 Evenals voorheen onder de Hpw, werkt de huidige huurprijswetgeving met de fictie dat partijen worden geacht te zijn overeengekomen wat de huurcommissie heeft vastgesteld. Dit is slechts anders indien een van partijen binnen acht weken nadat aan hen een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie is verzonden, een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak werd verzocht (zie artikel 7:262 lid 1 BW). De aanwijzingen van artikel 14 en 28 Hpw over hoe de kantonrechter op een dergelijke vordering dient te beslissen, zijn niet opgenomen in artikel 7:262 BW. Artikel 7:262 lid 1 BW bepaalt dat de rechter dient te beslissen over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was gevraagd. De wetgever heeft evenwel niet beoogd af te wijken van het voorheen geldende stelsel, waarin (met name in artikel 28 Hpw) duidelijker tot uitdrukking kwam dat de kantonrechter dezelfde maatstaven diende te hanteren als de huurcommissie.

Zie bijvoorbeeld:

- Parlementaire Geschiedenis Huurrecht, De Jonge/De Wijkerslooth, Kluwer 2008, p. 590-591:

"Heeft de huurcommissie eenmaal een uitspraak gedaan, dan staat daarmee de weg naar de rechter weer open, maar dan op de grondslag van artikel 27 HPW, dat de rechter opdraagt de huurprijs vast te stellen, eveneens aan de hand van de maatstaven van artikel 15 HPW, waarbij het verzoek aan de huurcommissie in beginsel het uitgangspunt is. Een overeenkomstig stelsel ligt opgesloten in de artikelen 262 en 263, die van de nieuwe regeling het sluitstuk vormen. Het verschil tussen uitspraken en adviezen van de

huurcommissie is echter vervallen. Het wetsvoorstel spreekt nog alleen van uitspraken."

(...)

"Behalve dat de huurcommissie alleen bevoegd is tot het uitspreken van een huurprijssanctie, als het om zgn. <<aangewezen>> gebreken gaat, is de huurcommissie ook gebonden aan een ondergrens bij het bepalen van de huurprijsvermindering. Krachtens artikel 16 lid 2 van het voorstel voor de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte dient de huurcommissie de bij het daar bedoelde uitvoeringsbesluit vast te stellen regelen in acht te nemen bij het nemen van haar beslissingen. Aan de hand van deze regels stelt de huurcommissie de puntenwaardering van de betreffende woonruimte vast teneinde de ondergrens te kunnen bepalen van de in rekening te brengen huurprijs. De door de huurcommissie vast te stellen huurprijs mag niet lager zijn dan een nader bij genoemd Besluit te bepalen percentage van de maximale huurprijsgrens voor de betreffende woonruimte. Partijen worden geacht de huurprijsvermindering zoals door de huurcommissie vastgesteld te zijn overeengekomen, tenzij een van hen binnen twee maanden na verzending van een afschrift van de uitspraak aan hen een verzoekschrift bij de rechter heeft ingediend waarin een beslissing van de rechter wordt gevraagd op de uitspraak van de huurcommissie over de huurprijsvermindering (artikel 262). De rechter is dan aan dezelfde beperkingen gebonden als de huurcommissie."
(onderstreping toegevoegd, adv.)

- 4.6.44 Het voorgaande – de (kanton)rechter dient de regels inzake de huurprijsvaststelling toe te passen – was onder het voor 1 augustus 2003 geldende recht niet anders, zij het wellicht meer expliciet geregeld. De wetgever heeft met de huidige wet niet beoogd daarvan af te wijken. Los daarvan is de rechter gehouden recht te spreken. Zo volgt uit artikel 11 Wet Algemene Bepalingen ("De rechter moet volgens de wet recht spreken: hij mag in geen geval de innerlijke waarde of billijkheid der wet beoordelen."). Anders dan de huurcommissie behoeft dit de rechter niet afzonderlijk te worden opgedragen.

Zie hierover:

- Kantonrechter Amsterdam 11 juli 2012, LJN: BX1260, rov. 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 wetsgeschiedenis 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. (...)"

- 4.6.45 De kantonrechter hoeft zich echter niet te beperken tot een mechanische toepassing van de huurprijsregels. Zo dient hij onder meer rekening te houden met de aanvullende en derogerende werking van de artikelen 6:2 en 6:248 BW.

Zie hierover:

- Rueb, Huurrecht (Losbl.) art. 262, aant. 41.

- 4.6.46 Aldus dient ook de door eisers aangehaalde uitspraak van de kantonrechter Amsterdam van 14 mei 2009 (WR 2010, 60) te worden begrepen. In die zaak ging het om een verlaging van de huurprijs wegens gebreken aan het gehuurde. De huurcommissie diende deze te relateren aan de maximaal redelijke huurprijs. Partijen waren echter een *lagere* dan de maximaal redelijke huurprijs overeengekomen – hetgeen hen op grond van artikel 7:246 BW vrijstaat – waardoor een aan de hogere maximaal redelijke huurprijs gerelateerde huurprijsvermindering per saldo nauwelijks effect zou sorteren ten opzichte van de nominale huurprijs. Daarbij moet bedacht worden dat artikel 7:207 BW de huurder in dergelijke gevallen een recht geeft op een evenredige huurprijsvermindering. Deze huurprijsvermindering is gerelateerd aan de

nominale huurprijs. Het oordeel van de kantonrechter berust aldus niet op willekeur, maar past in het stelsel van de wet.

Zie ook op dit punt:

- Kantonrechter Amsterdam 11 juli 2012, LJN: BX1260, rov. 3.5:

“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.”
(onderstreping toegevoegd, adv.)

- 4.6.47 De Staat wijst erop dat dergelijke 'correcties' op grond van de redelijkheid en billijkheid dan wel een redelijke wetsuitleg door de rechter ook in het voordeel van de verhuurder worden toegepast.

Zie bijvoorbeeld:

- Gerechtshof Amsterdam 13 januari 2009, WR 2009, 72, waarin het hof het beleid van de huurcommissie ten aanzien van het aspect veiligheid achterhaald achtte en tot het oordeel kwam dat de kwaliteit van de woning te laag was gewaardeerd.

Zie ook:

- Kantonrechter Amsterdam 18 augustus 2006, WR 2007, 15, waarin zowel de huurcommissie als de kantonrechter in afwijking van het 'puntenboek' en in het voordeel van de verhuurder meer punten toekenden voor de factor woonomgeving (zie rov. 2 onder g).

- 4.6.48 In veel gevallen past de rechter echter dezelfde regels toe als de huurcommissie en wordt vooral beoordeeld of de huurcommissie de regels juist heeft toegepast en de juiste procedure heeft gevolgd.

Zie bijvoorbeeld:

- Kantonrechter Zwolle 8 september 2009, LJN: BK2766;
- Kantonrechter Arnhem 9 mei 2007, LJN: BA5296.

- 4.6.49 Al met al is de stelling dat de Nederlandse rechter niet aan de regels inzake de huurprijsvaststelling zou zijn gebonden, onjuist. Van een systeemfout kan op deze grond derhalve niet worden gesproken.

- 4.6.50 Eisers klagen er (onder meer) in dit verband ook over dat artikel 7:262 lid 2 BW bepaalt dat tegen een beslissing krachtens artikel 7:262 BW geen hogere voorziening is toegelaten. Daargelaten dat noch het EVRM noch artikel 1 Eerste Protocol daarbij het openstaan van appèl vereist, moet deze stelling vergaand worden genuanceerd. Het rechtsmiddelenverbod kan onder meer worden doorbroken indien fundamentele beginselen van een goede procesorde (zoals hoor en wederhoor) zijn geschonden.

Zie:

- HR 18 februari 1994, NJ 1994, 742.

- 4.6.51 Een belangrijke grond voor het doorbreken van het appèlverbod is ook het ten onrechte toepassen of buiten toepassing laten van de artikelen 7:246-265 BW.

Zie:

- HR 28 juni 1985, NJ 1986, 38;
- HR 13 maart 1987, NJ 1987, 1017;
- HR 15 november 1991, NJ 1992, 119.

- 4.6.52 De klacht dat de kantonrechter ten onrechte de artikelen 7:246-265 BW heeft toegepast omdat aldus in strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM wordt gehandeld, kan leiden tot doorbreking van het appèlverbod en dient door de appèlrechter te worden onderzocht. Hetzelfde geldt voor het op grond van artikel 1 Eerste Protocol EVRM buiten toepassing laten van de artikelen 7:246-265 BW.

Zie:

- Gerechtshof Amsterdam 25 januari 2011, WR 2011, 60:

"Het bepaalde in artikel 7:262 lid 2 BW staat naar 's hofs oordeel echter niet aan de ontvankelijkheid van Van Gelderen cs in de weg, nu zij hebben gesteld dat de kantonrechter de huurprijswetgeving ten onrechte niet heeft toegepast, dan wel buiten het toepassingsgebied van artikel 7:246 tot en met 7:265 BW is getreden. Voor ontvankelijkheid in hoger beroep is voldoende dat een doorbrekingsgrond van het appelverbod is gesteld. Het hof zal hierna eerst beoordelen of de gestelde doorbrekingsgrond aanwezig is, omdat dan pas ruimte is voor een inhoudelijke beoordeling van de zaak." (waarna uitgebreide rechtsoverwegingen over artikel 1 Eerste Protocol EVRM volgen, adv.)

Indien de verhuurder van oordeel is dat de regels van artikel 7:246-265 BW ten onrechte zijn toegepast omdat dit strijd oplevert met artikel 1 Eerste Protocol EVRM, kan hij daarover derhalve een oordeel van de appèlrechter verkrijgen.

All-in prijs

- 4.6.53 Om de huurprijs (en de servicekosten) te kunnen toetsen aan de in de wet en regelgeving gegeven normen, dient duidelijk te zijn welke huurprijs tussen partijen geldt. Het overeenkomen van een all-in prijs – een prijs waarin geen splitsing is gemaakt tussen de betalingsverplichting die ziet op de huurprijs en de betalingsverplichting inzake de servicekosten – belemmert de toegang tot de procedures waarin deze toetsing plaatsvindt.
- 4.6.54 Artikel 7:258 BW voorziet in een procedure waarin, ingeval een all-in prijs is overeengekomen, de huurcommissie de huurprijs en het voorschot op de servicekosten vaststelt. Een dergelijke regeling was voor 1 augustus 2003 opgenomen in artikel 11a HPW. De huurder kan een dergelijk verzoek steeds indienen, de verhuurder slechts indien de overeengekomen prijs lager is dan 55% van de krachtens artikel 10 lid 1 UHW geldende maximale huurprijsgrens. Dit laatste is een uitbreiding van de mogelijkheden ten gunste van de verhuurder. Voor 1 augustus 2003 kon de verhuurder geen verzoek indienen.

Zie hierover:

- Parlementaire Geschiedenis Huurrecht, De Jonge/De Wijkerslooth, Kluwer 2008, p. 568-569:

“Deze bepaling stemt overeen met de artikelen 11a en 12 lid 1 HPW. Is tussen de huurder en de verhuurder één prijs overeengekomen voor meer prestaties dan het enkele gebruik van de woonruimte, dan kan de huurder de huurcommissie verzoeken vast te stellen het bedrag van de huurprijs en het bedrag van het voorschot van de servicekosten. De verhuurder heeft deze mogelijkheid alleen – en dit is nieuw –, indien de prijs door langdurige bevrozing onder het niveau van 55% van de maximale huurprijsgrens is komen te liggen en de huurder niet bereid is gebleken op verzoeken van de verhuurder deze prijs te splitsen in een huurprijs en een voorschotbedrag voor servicekosten. Door bedoelde bevrozing van de all-in huur is langs natuurlijke weg de wettelijke sanctie ingetreden, en zelfs een verdergaande sanctie dan de wet toestond. In een dergelijke situatie dient de bescherming van de verhuurder te prevaleren boven die van de huurder. De verhuurder loopt immers door verdere bevrozing van de all-in huur ernstige financiële risico's. In de UHW zal in beide gevallen nadere worden aangegeven welk percentage van de prijs de huurprijs dan wel de servicekosten betreft.”

- 4.6.55 In de rechtspraak wordt aanvaard dat de verhuurder toepassing van artikel 7:258 BW (en voorheen artikel 11a HPW) kan voorkomen door, al dan niet op verzoek van de huurder, alsnog tot uitsplitsing van de prijs in een huurprijs en servicekosten over te gaan. Hetzelfde resultaat wordt in voorkomend geval bereikt op grond van de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid.

Vergelijk:

- Kantonrechter Utrecht 26 juni 1997, WR 1997, 85;

- Kantonrechter Amsterdam 27 juni 2000, WR 2001, 3;
- Kantonrechter Amsterdam 20 april 2006, WR 2006, 78.

Zie hierover:

- Rueb, Huurrecht (Losbl.), art. 258, aant. 7 en 8.

- 4.6.56 Indien op het in artikel 7:258 BW bedoelde verzoek van de huurder (of, in voorkomend geval, de verhuurder) tot splitsing van de all-in prijs wordt overgegaan, wordt de huurprijs op grond van artikel 17 lid 1 UHW vastgesteld op 55% van de maximale huurprijs. Het voorschot op de servicekosten wordt op 25% van de maximale huurprijs vastgesteld. De aldus vastgestelde huurprijs en het voorschot werken terug tot de eerste dag volgende op die waarin het verzoek door de huurcommissie is ontvangen (artikel 17 lid 3 UHW). Onder omstandigheden kan de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid meebrengen dat de huurprijs op het niveau van de maximaal redelijke huurprijs wordt vastgesteld.

Zie hierover:

- Jacobs 2010 (T&C Huurrecht), art. 7:258, aant. 2.

- 4.6.57 Het doel van de regeling van artikel 7:258 BW en artikel 17 UHW is tegen te gaan dat verhuurders slechts all-in prijzen aangaan om de huurprijs daarmee aan toetsing aan het huurprijsstelsel te onttrekken.

Zie ook de nota van toelichting op de (gewijzigde) regeling van artikel 11a HPW, TK 1993-1994, 22 902, nr. 7, p. 6:

“Bij de geldende regeling staat het beginsel dat all-in huren dienen te worden voorkomen, voorop. De bepaling dat ingeval van een all-in prijs het deel voor het wonen (van rechtswege) bestaat uit de ten minste redelijke huurprijs, moet worden beschouwd als ontmoediging van de verhuurder. De voorliggende nota gaat evenzeer uit van het beginsel dat all-in-huren moeten worden voorkomen, en verbetert daartoe de uitvoerbaarheid en effectiviteit van de regeling. De verhuurder dient immers te worden gestimuleerd tot het afstappen van all-in prijzen en tot het verschaffen van inzicht aan de huurder in diens betalingsverplichtingen. Die stimulans wordt gevonden in de ten minste redelijke huurprijs voor het bestanddeel wonen.”

- 4.6.58 Alhoewel de wetgever in de parlementaire behandeling de term “sanctie” heeft genoemd, is daarmee niet bedoeld dat sprake is van een punitieve sanctie. Artikel 7:258 BW jo. artikel 17 UHW beogen geen leedtoevoeging of vergelding.

4.7 *Huisvestingswet en huursubsidies*

- 4.7.1 Eisers merken in hun dagvaarding op dat de verhuurder door de huisvestingsmaatregelen zoals bedoeld in de Huisvestingswet verder beperkt wordt. De in dat kader door eisers geplaatste opmerkingen dienen te worden genuanceerd.

Woonruimtetwet 1947

- 4.7.2 Vooropgesteld moet worden dat regulering van de verdeling van woonruimte al decennialang plaatsvindt. Reeds de Woonruimtetwet 1947 kende gemeentebesturen de bevoegdheid toe om een vergunningstelsel voor de ingebruikname van woonruimte te hanteren (de woonruimtevergunning). Daarnaast kende deze wet de bevoegdheid tot het vorderen van woonruimte toe.

Zie voor de wet en toelichting daarop: Woonruimtetwet / Leegstandwet, Kluwer, (Losbl.).

- 4.7.3 De in de Woonruimtetwet 1947 geregelde materie is thans geregeld in de Huisvestingswet.

Zie hierover:

- K. van Duyvendijk, Van Woonruimtetwet naar Huisvestingswet; enkele aspecten van de juridische vormgeving van de lokale woonruimteverdeling, p. 121-135, in: J.B.J.M. ten Berge, G.J.H. van Hoof, A.Ph. Jaspers A.H.J. Swart (red.), Recht als norm en als aspiratie, Opstellen over recht en samenleving ter gelegenheid van het 350-jarig bestaan van de Utrechtse Juridische Faculteit, Ars Aequi Libri, Nijmegen 1986.

Huisvestingswet

- 4.7.4 De Huisvestingswet biedt gemeenten een aantal middelen waarmee zij, indien zij dat noodzakelijk achten, kunnen ingrijpen indien de verdeling van woonruimte binnen een gemeente te wensen overlaat. De Huisvestingswet neemt evenwel tot uitgangspunt dat verhuurders vrij zijn in hun keuze van een huurder. Slechts indien een bepaalde categorie huurders in het gedrang komt, kan een gemeente maatregelen treffen. Daarbij komt een centrale rol toe aan de huisvestingsverordening. Op grond van artikel 2 lid 1 van de Huisvestingswet, stelt de gemeenteraad een huisvestingsverordening vast:

"Indien het naar het oordeel van de gemeenteraad noodzakelijk is regelen te stellen met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte als bedoeld in hoofdstuk II, of met betrekking tot wijzigingen van de woonruimtevoorraad als bedoeld in hoofdstuk III."

Aan het vaststellen van een huisvestingsverordening gaat derhalve steeds een door de desbetreffende gemeente te maken beoordeling van de noodzakelijkheid daarvan vooraf.

- 4.7.5 Op grond van Hoofdstuk II van de Huisvestingswet (artikel 5) kan de gemeenteraad *"voor zover dat in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is"* in de huisvestingsverordening de woonruimte aanwijzen die alleen met een huisvestingsvergunning mag worden bewoond. Blijkens de memorie van toelichting bij de wet is daarmee bedoeld een situatie waarin sprake is van een tekort of dreigend tekort aan woonruimte.

Zie:

- MvT, TK 1987-1988, 20 520, nr. 3, p. 74:

"De eis dat de aanwijzing noodzakelijk moet zijn in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte, impliceert mijns inziens dat er sprake moet zijn van een tekort of een dreigend tekort. Toevoeging van het woord 'schaarse' zou geen nadere inperking bewerkstelligen. In feite gaat de eis dat een aanwijzing als hierbedoeld noodzakelijk moet zijn, zelfs verder dan alleen de eis dat van schaarste sprake moet zijn. A fortiori kan met de RAVO worden ingestemd dat een vergunningplicht met als enig doel inzicht in de woningmarkt te krijgen, niet in overeenstemming is met de strekking van deze bepaling."

Het ter bewoning in gebruik nemen of geven van een in de huisvestingsverordening aangewezen woonruimte is verboden (zie artikel 7 Huisvestingswet).

- 4.7.6 Op grond van artikel 8 Huisvestingswet, kan de gemeenteraad, indien "dat in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is", in de huisvestingsverordening ook bepalen dat leegstand moet worden gemeld, zodra die langer duurt dan een in de verordening aan te geven termijn van tenminste twee maanden.
- 4.7.7 Op basis van de huisvestingsverordening kan de gemeente derhalve verlangen dat de bewoner voor specifieke categorieën woonruimte over een huisvestingsvergunning beschikt. Daarbij dient de gemeente ook de regels uit het Huisvestingsbesluit in acht te nemen. De verhouding tussen het inkomen van de woningzoekende en de huurprijs worden betrokken bij de beoordeling van de passendheid van de woning (artikel 10 Huisvestingswet en artikel 8 Huisvestingsbesluit), terwijl ook voorrangscriteria kunnen worden vastgesteld, zoals sociale of medische urgentie. Zoals uit de desbetreffende bepalingen van paragraaf 3 van hoofdstuk 2 van de Huisvestingswet blijkt, dient daaraan steeds de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte ten grondslag te liggen. Dit alles doet evenwel niet af aan de contractvrijheid van de eigenaar van de woning, omdat hij niet verplicht kan worden om een

huurovereenkomst aan te gaan. Doet hij dat wel, dan geldt de maximaal redelijke huurprijs.

- 4.7.8 Op grond van hoofdstuk III van de Huisvestingswet kunnen ook beperkingen worden gesteld inzake de splitsing, samenvoeging en onttrekking van woonruimte. Deze bevoegdheden zien op de instandhouding van de woonruimtevoorraad, niet op de verdeling daarvan, en staan los van de huurprijs die ten aanzien van deze woonruimte kan worden gevraagd. De regeling komt erop neer dat het zonder vergunning verboden is om de daartoe in de huisvestingsverordening aangewezen woonruimten, aan de woonbestemming te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen of van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten (zie artikel 30 lid 1 Huisvestingswet). Indien voor deze handelingen een vergunning wordt aangevraagd, wordt deze ingevolge artikel 31 Huisvestingswet verleend, tenzij:

“het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.”

Blijkens de memorie van toelichting op de wet, zal het belang van de eigenaar in de afweging moeten worden betrokken.

Zie:

MvT, TK 1987-1988, 20 520, nr. 3, p. 91:

“Dit artikel geeft aan in welke gevallen burgemeester en wethouders een vergunning voor de onttrekking van woonruimte aan de bestemming mogen weigeren. Uitgangspunt daarbij is dat aan gebruiksveranderingen slechts iets in de weg gelegd mag worden, wanneer het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad opweegt tegen het met de onttrekking aan de woonbestemming gediende belang. Burgemeester en wethouders zullen dus steeds het belang van de vergunningaanvrager in hun afweging moeten betrekken. Omkering van de bewijslast acht ik in strijd met het hierboven geformuleerde uitgangspunt. Anderzijds gaat het hier niet alleen om het behoud of de samenstelling van de distributievoorraad, maar van de woonruimtevoorraad als zodanig.”

- 4.7.9 Artikel 33 en 34 Huisvestingswet bevatten een separate en meer uitgewerkte regeling met betrekking tot (de vergunningplicht inzake) de splitsing van woonruimte.
- 4.7.10 Tegen de beslissing op de aanvraag om een vergunning uit hoofde van de Huisvestingswet staan bezwaar en vervolgens beroep op de rechtbank en hoger beroep op de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

4.7.11 Artikel 40 e.v. Huisvestingswet bieden onder omstandigheden wel de mogelijkheid aan een gemeente om leegstaande woonruimte te vorderen. Ook hiervoor is (zie artikel 40 lid 1 Huisvestingswet) vereist dat de vordering voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is. De vordering vindt slechts plaats na overleg met de eigenaar. Op grond van artikel 44 Huisvestingswet kan tegen een besluit tot vordering (rechtstreeks) beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beroep heeft schorsende werking. Indien de vordering onherroepelijk is, kan de gemeente de woonruimte toewijzen (artikel 50 Huisvestingswet). Ingevolge artikel 51 Huisvestingswet stellen burgemeester en wethouders daarbij de gebruiksvergoeding vast, met inachtneming van artikel 10 lid 1 en 12 lid 2 UHW. Voor zover dat niet mogelijk is, wordt de gebruiksvergoeding vastgesteld op een bedrag dat in het economisch verkeer redelijk is. Als uitgangspunt, geldt derhalve de maximaal redelijke huurprijs.

4.7.12 In de praktijk wordt van de mogelijkheid om woonruimte te vorderen niet of nauwelijks gebruik gemaakt. Mede om die reden komt deze bevoegdheid niet terug in de op handen zijnde wijziging van de Huisvestingswet (wetsvoorstel 32 271). Zie bijvoorbeeld de memorie van toelichting (TK 2009-2010, 32 271, nr. 3, p. 14 onder 1.5.2):

“Ook blijkt dat bepaalde instrumenten, zoals het vorderen, niet gebruikt worden.”

En op p. 33:

“Het vervallen in de Huisvestingswet 20.. van het instrumentarium voor het vorderen van leegstaande woonruimte draagt weinig bij aan een lastenvermindering, daar gemeenten in de praktijk nauwelijks gebruik maakten van deze mogelijkheid.”

De gemeente Amsterdam, waar eisers met name naar verwijzen, maakt, voor zover de Staat bekend, ook geen gebruik van de mogelijkheid om leegstaande woonruimte te vorderen.

4.7.13 Alhoewel het op basis van de Huisvestingswet in theorie mogelijk is dat een verhuurder een minder draagkrachtige huurder ‘opgedrongen’ krijgt, komt dit in de praktijk weinig voor. Bovendien gebeurt dit alleen als de eigenaar van leegstaande woonruimte zelf geen huurder vindt of wenst. De aangewezen huurder zal voorts een huurprijs moeten betalen die overeenstemt met de huurprijs die de verhuurder met inachtneming van de wettelijke regels van een zelf gezochte huurder had kunnen bedingen. Betaalt hij die niet, dan kan de huurovereenkomst worden ontbonden.

Huursubsidies, huurtoeslagen

4.7.14 Van belang is verder dat de Staat vanaf 1 juli 1970 door middel van voorheen individuele huursubsidies en thans – via het fiscaal stelsel – huurtoeslagen,

inkomenssteun biedt aan huurders van niet-geliberaliseerde woonruimte. Daarmee worden de woonlasten van circa één miljoen huurders met lage inkomens teruggebracht. De Wet op de huurtoeslag biedt hiervoor de wettelijke grondslag.

Zie hierover:

- J. Sengers in J. Sengers en P. van der Sanden (eindred.), *Huurrecht Woonruimte*, Sdu, Den Haag, 2011, p. 347-354.

- 4.7.15 De huurtoeslag – en voorheen huursubsidies – worden uit de openbare kas voldaan en gefinancierd door de belastingopbrengsten van het Rijk. Deze last wordt aldus omgeslagen over alle belastingbetalers. Uiteindelijk komt dit mede ten goede aan de verhuurder die met behulp van de toeslag door de huurder wordt voldaan.

Naast de individuele huursubsidie en toeslag, heeft het Rijk ook wezenlijk bijgedragen aan de bouw van sociale huisvesting door middel van verschillende subsidieregelingen (zie hierover onder 8.25 e.v. van deze conclusie).

5 Toets aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM

- 5.1 Alle verhuurders van sociale huurwoningen (en hun huurders) dienen rekening te houden met de Nederlandse huurwetgeving. Die huurwetgeving brengt bepaalde beperkingen met zich mee voor verhuurders van sociale woningen. Die beperkingen kunnen op zichzelf worden aangemerkt als een inmenging in het eigendomsrecht van de verhuurders. De vraag is of die inmenging gerechtvaardigd is.
- 5.2 Fair Huur betoogt dat dat niet het geval is. Zij voert daartoe aan dat (1) de inmenging in zijn eigendomsrecht niet zou zijn voorzien bij wet, (2) de inmenging niet in het algemeen belang zou zijn en geen legitiem doel zou dienen en (3) niet proportioneel is oftewel dat er geen sprake zou zijn van een *fair balance* tussen het doel van de regelgeving en het gebruikte middel.
- 5.3 De Staat bestrijdt dit. Van een ongerechtvaardigde inmenging in de eigendomsrechten van verhuurders van sociale huurwoningen is geen sprake. Per deelvraag wordt hieronder uiteen gezet waarom dat niet het geval is.

6 Voorzien bij wet

- 6.1 In punt 3.1.2 t/m 3.1.16 van de dagvaarding voert Fair Huur aan dat de inmenging in het eigendomsrecht van verhuurders van sociale huurwoningen niet zou zijn voorzien bij wet. Fair Huur baseert die stelling op een (één) vonnis van de kantonrechter te Amsterdam van 14 mei 2009. De kantonrechter overwoog daarin dat hij, anders dan de huurcommissie, niet is gebonden aan de systematiek op basis waarvan de

huurcommissie de maximale huur voor een woning vaststelt (het woningwaarderingssysteem dat ook wel het "puntenstelsel" wordt genoemd). De kantonrechter sloot vervolgens onder meer aan bij de veel lagere overeengekomen en historische huurprijzen en de tekortkomingen in de verwarming van de betrokken woningen, en verbond aan die tekortkomingen een verlaging van de huurprijs van 10%.

Zie: Kantonrechter Amsterdam 14 mei 2009, WR 2010, 60, rov. 8:

"Volgens de systematiek van de art. 7:241 jo. 7:257 lid 2 BW, in samenhang met de art. 16 en 12 UHW wordt een vermindering van de huurprijs door de huurcommissie gerelateerd aan de maximale huurprijsgrens. Aan die systematiek is de kantonrechter niet gebonden, *al kan het beginsel van de rechtsgelijkheid ertoe leiden dat dat wel gebeurt. In casu staat echter vast dat Eigen Haard om beleidsmatige redenen niet verhuurt tegen de maximale huurprijsgrens, nog daargelaten dat zich in het complex ook 'historische huurprijzen' voordoen, die veel lager liggen dan de maximale huurprijsgrens. Het effect van een aan de maximale huurprijsgrens gerelateerde vermindering is dus ongewis en kan ertoe leiden dat feitelijk geen verlaging van de huurprijs resulteert, hetgeen reden vormt om een vermindering toe te passen op de feitelijk geldende huur.* Op grond van het bovenstaande wordt de vermindering bepaald op 10% van de geldende huur van € 445,51 per maand." (cursivering toegevoegd, adv.)

- 6.2 Volgens Fair Huur legt dit vonnis "weeffouten" in de wet bloot. Deze bestaan er volgens Fair Huur uit dat de kantonrechter niet aan het woningwaarderingssysteem is gebonden. Dat leidt er volgens Fair Huur toe dat de kantonrechter in een geval als de situatie die tot het vonnis heeft geleid, tot een huurverlaging vanwege gebreken in de verwarming van de woningen kan komen, ook al liggen de huurprijzen wellicht al onder de maximale toegestane huur. Dit maakt volgens Fair Huur de toepassing van de huurprijsregelgeving door de kantonrechter onvoldoende voorzienbaar. Hij verbindt daaraan dat de huurprijswetgeving op dat punt niet (voldoende) is voorzien bij wet, en in strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM.
- 6.3 Dit is niet juist.
- 6.4 De toets aan het vereiste dat de betrokken beperkingen moeten zijn "voorzien bij wet" bestaat uit drie elementen: de beperkingen moeten een wettelijke grondslag hebben, zij moeten voldoende voorzienbaar zijn en zij moeten voldoende kenbaar zijn. Aan deze drie elementen is met het Nederlandse stelsel van huurwetgeving, zoals dat uiteen is gezet in hoofdstuk 4 en in het bijzonder in paragraaf 4.6, bepaald voldaan. In de huurwetgeving zijn de beperkingen van de mogelijkheden van verhuurders van sociale woningen waar Fair Huur over klaagt, vastgelegd. Daarmee hebben deze beperkingen in de eerste plaats een wettelijke grondslag. In de tweede plaats zijn zij voor verhuurders voldoende voorzienbaar, omdat zij nu eenmaal in de wet- en

regelgeving zijn opgenomen. In de derde plaats zijn deze beperkingen voor verhuurders ook kenbaar. Zij zijn immers in voor ieder kenbare en toegankelijke wet- en regelgeving opgenomen. Daarmee is aan dit vereiste van artikel 1 Eerste Protocol EVRM voldaan.

- 6.5 Wat Fair Huur in de dagvaarding heeft opgenomen, brengt daar geen verandering in. Het vereiste dat een inmenging in iemands rechten moet zijn voorzien bij wet, houdt, anders dan Fair Huur lijkt te veronderstellen, niet in dat geen open normen in regelgeving zouden mogen worden opgenomen. Het gebruik van open normen maakt niet dat van een wettelijke grondslag geen sprake zou zijn, of dat de betrokken beperkingen onvoldoende voorzienbaar zouden zijn. Het is niet zo dat een bepaling van een redelijke huurprijs – of een redelijke huurverlaging in geval van gebreken – uitsluitend een voldoende grondslag in de wet zou hebben of eerst voldoende voorzienbaar zou zijn als is voorzien in een systeem dat tot in detail regelt hoe die huurprijs moet worden vastgesteld. Zo kan bijvoorbeeld van beslissingen die rechters op allerlei terreinen nemen door toepassing van de normen van redelijkheid en billijkheid niet worden gezegd dat daarmee artikel 1 Eerste Protocol EVRM zou worden geschonden, omdat die normen in de wet niet nader zouden zijn uitgewerkt.

- 6.6 Het EHRM onderkent steeds dat regelgeving naar zijn aard een algemeen karakter moet hebben.

Zie bijvoorbeeld: EHRM 19 december 1989, Mellacher/ Oostenrijk, Serie A-169, par. 53:

"(...) These factors, admittedly, may place some landlords at a greater disadvantage than others. However, legislation instituting a system of rent control and aiming, inter alia, at establishing a standard of rents for equivalent apartments at an appropriate level must, perforce, be general in nature."

- 6.7 Bovendien maakt ook het recht zoals dat door middel van jurisprudentie wordt gevormd – bijvoorbeeld doordat rechters meer open normen aan de hand van individuele gevallen invullen of zoals in het Verenigd Koninkrijk waar het recht voor een belangrijk deel door jurisprudentie wordt ingevuld – eveneens deel uit van het begrip "voorzien bij wet" als bedoeld in het EVRM.

Zie bijvoorbeeld: EHRM 9 november 1999, appl.no. 26449/95, Spacek/ Tsjechië, par. 54:

"When speaking of 'law', Article 1 of Protocol no. 1 alludes to the same concept to be found elsewhere in the Convention, a concept which comprises statutory law as well as case-law. It implies qualitative requirements, notably those of accessibility and foreseeability."

- 6.8 De beoordeling van de kantonrechter is gewoon op de wet gebaseerd. In paragraaf 4.6.43 t/m 4.6.49 van deze conclusie is daar al op ingegaan. Daar is uiteengezet dat de kantonrechter normaal gesproken vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid bij het stelsel zoals dat voor de huurcommissie geldt, zal aansluiten, net zoals de Amsterdamse kantonrechter in zijn vonnis van 14 mei 2009 heeft overwogen. De kantonrechter heeft zich echter niet tot een mechanische toepassing van de huurprijsregels, die zijn opgesteld om een maximaal redelijke huurprijs te bepalen, te beperken. Hij dient onder meer rekening te houden met de aanvullende en derogerende werking van artikel 6:2 en 6:248 BW en de concrete omstandigheden van het geval die in dat verband van belang kunnen zijn. Dat de kantonrechter hiermee binnen een (enigszins) ander kader opereert dan de huurcommissie is een keuze van de wetgever. Die brengt op geen enkele wijze met zich dat daarmee zou moeten worden gezegd dat de huurprijsregulering geen wettelijke grondslag zou hebben of onvoldoende voorzienbaar zou zijn.
- 6.9 De uitkomst van het vonnis waar Fair Huur haar betoog op baseert, illustreert dat. Het ging om een geval waarin de overeengekomen huurprijzen als gevolg van beleidsmatige beslissingen van de verhuurder en historische ontwikkelingen kennelijk aanzienlijk lager lagen dan de maximaal redelijke huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel. In die situatie deden zich relatief ernstige gebreken aan de verwarming van de woningen voor. Dat bracht de kantonrechter tot de conclusie dat tegenover die gebreken een verlaging van de – voor woningen zonder gebreken overeengekomen – huurprijzen van 10% diende te staan. Een uitkomst die op basis van het wettelijk kader onvoldoende voorzienbaar zou zijn, kan dat niet worden genoemd. Daar draagt nog aan bij dat de kantonrechter uitdrukkelijk overweegt dat hij aan het beginsel van rechtsgelijkheid is gebonden, en dat in een concreet geval met zich kan brengen dat hij bij het woningwaarderingsstelsel heeft aan te sluiten.
- 6.10 Aan het vereiste van artikel 1 Eerste Protocol EVRM dat eventuele inperkingen van het recht op eigendom moeten zijn voorzien bij wet, is dus voldaan.
- 6.11 Fair Huur stelt voorts in punt 3.1.14 van de dagvaarding nog dat de door haar geschetste rechtsgang – waarbij huurder en verhuurder op grond van artikel 7:262 BW hun geschil eerst aan de huurcommissie kunnen voorleggen en, als zij zich in de uitspraak van de huurcommissie niet kunnen vinden, binnen acht weken aan de kantonrechter – in strijd zou zijn met artikel 6 EVRM. Fair Huur baseert die stelling op het gegeven dat de kantonrechter alleen rechtspreekt en in enige instantie. De Staat merkt allereerst op dat aan de mogelijkheid om een geschil aan de kantonrechter voor te leggen, nog de mogelijkheid vooraf gaat om het geschil aan de huurcommissie – die geschillen onafhankelijk en onpartijdig beslecht (vgl. Tweede Kamer, vergaderjaar 2008-2009, 31 903, nr. 3, blz. 2) – voor te leggen. Bepalend is echter dat aan artikel 6 EVRM geen recht op een beoordeling in twee instanties kan worden ontleend. Dat

tegen een vonnis van de kantonrechter geen hoger beroep kan worden ingesteld, is dus niet in strijd met artikel 6 EVRM.

Zie bijvoorbeeld:

EHRM 17 januari 1970, serie A, vol. 11, 2689/65 (Delcourt/ België), in latere jurisprudentie over artikel 6 EVRM bestendigd, bijvoorbeeld in EHRM 26 oktober 1984, NJ 1988, 744 (Golder/Verenigd Koninkrijk). De jurisprudentie van de Hoge Raad is hiermee in lijn; zie bijvoorbeeld: HR 17 november 1989, NJ 1990, 496, HR 24 april 1992, NJ 1992, 672, HR 26 november 1999, NJ 2000, 210, HR 12 mei 2006, NJ 2007, 130, rov. 3.6.

Zie ten aanzien van een zaak waarin evenmin geen hoger beroep tegen het vonnis van de kantonrechter openstond bijvoorbeeld: rechtbank Amsterdam 26 juni 1996, WR 1997, 15, rov. 6, waarin de rechtbank oordeelde dat dat appèlverbod niet in strijd was met artikel 6 EVRM.

Daar komt nog bij dat als de kantonrechter fundamentele beginselen van een behoorlijk proces zou hebben geschonden en niet de eisen van artikel 6 EVRM in acht zou hebben genomen, daarin een grond voor doorbreking van het appèlverbod gelegen kan zijn. Zie in dit verband ook randnummer 4.6.50 t/m 4.6.52 van deze conclusie.

- 6.12 Met de procedure – eerst bij de huurcommissie en achtereenvolgens – bij de kantonrechter is in een effectieve rechtsgang voorzien. Van een schending van artikel 6 EVRM is dan ook geen sprake.

7 Legitieme doelstellingen in het algemeen belang

- 7.1 Fair Huur voert verder, in punt 3.1.17 t/m 3.1.24 van de dagvaarding, aan dat het Nederlandse stelsel van huurprijsregulering, huurbescherming en huisvestingsregulering niet in het algemeen belang zou zijn en daarom geen legitieme doelstellingen zou hebben. Fair Huur legt aan zijn stellingen ten grondslag dat het Nederlands stelsel bedoeld is geweest om de woningnood tijdens en na de oorlog het hoofd te bieden. Vanaf circa 1965 zou de wederopbouw echter voltooid zijn en zou het beperken van verhuurders niet meer nodig zijn om de woningnood tegen te gaan. Fair Huur sluit vervolgens aan bij een wetsvoorstel dat de toenmalige minister Dekker in 2006 heeft ingediend (Tweede Kamer, vergaderjaar 2005-2006, 30 595, nr. 2). In het kader van dat wetsvoorstel is overwogen dat ook minder woningen die onder de huurprijsregulering vallen, een voldoende grote voorraad betaalbare huurwoningen beschikbaar is. Dat heeft de toenmalige regering tot de afweging gebracht in het wetsvoorstel ruimere liberalisatiemogelijkheden voor te stellen. Daarmee kan volgens Fair Huur het belang van het bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen niet meer als legitieme doelstelling worden gehanteerd.

- 7.2 Het wetsvoorstel is door de Tweede Kamer aanvaard, maar op het moment dat verkiezingen werden uitgeschreven, door de Eerste Kamer als een controversieel wetsvoorstel, waar door de nieuw gekozen volksvertegenwoordiging over zou moeten worden beslist, aangemerkt. Na de verkiezingen is het wetsvoorstel ingetrokken. Het nieuwe kabinet liet daarbij het belang van het bewaken van de betaalbaarheid van de huren zwaar wegen.

Overigens zou, anders dan Fair Huur suggereert, ook het ingetrokken wetsvoorstel bepaald geen einde maken aan het Nederlandse stelsel van huurprijsregulering, huurbescherming en huisvestingsregulering. Zie bijvoorbeeld in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel (Tweede Kamer, vergaderjaar 2005 -2006, 30 595, nr. 3, blz. 3 en 4:

“Het is daarom zaak het huurprijsbeleid te moderniseren op een wijze die verhuurders uitdaagt om te investeren in nieuwe woningen, zonder daarbij uiteraard de betaalbaarheid van het wonen uit het oog te verliezen voor degenen die op de gereguleerde voorraad zijn aangewezen.”

“Het kabinet kiest om deze redenen voor een verruiming van het huurbeleid, maar gaat niet zover als het advies van de Raad van Economische Adviseurs («De woningmarkt uit het slot») voorstelt. Naar de mening van het kabinet zou dit gegeven de huidige situatie op de woningmarkt de bescherming van huurders met lage inkomens te zeer onder druk zetten. Er is dus bewust tevens gekozen voor een omvangrijk pakket aan beschermende maatregelen voor huurders.”

- 7.3 Volgens Fair Huur zou echter ook het bevorderen van de betaalbaarheid van de huren – een doelstelling in het kader van sociaaleconomisch beleid – niet meer een legitieme doelstelling van de regelgeving kunnen zijn, of in ieder geval niet voor zover het zou betekenen dat personen met een inkomen boven €33.000,- van sociale huurwoningen gebruik maken. Fair Huur ontleent dat aan de beschikking van de Europese Commissie van 18 december 2009 over het Nederlandse corporatiebestel.
- 7.4 Fair Huur betoogt op grond van deze argumenten dat het Nederlandse huurstelsel niet in het algemeen belang zou zijn en geen legitieme doelstelling zou hebben. De Staat deelt die opvatting niet.
- 7.5 Voorop staat dat de Staat op grond van de rechtspraak van het EHRM over een grote beoordelingsruimte beschikt, in het bijzonder waar het gaat om sociaaleconomisch beleid.

Zie opnieuw: EHRM 19 december 1989, Mellacher/ Oostenrijk, Serie A-169, par. 45:

"The second paragraph (van artikel 1 Eerste Protocol EVRM, JB) reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest.

Such laws are especially called for and usual in the field of housing, which in our modern societies is a central concern of social and economic policies.

In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation both with regard to the existence of a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the detailed rules for the implementation of such measures. *The Court will respect the legislature's judgment as to what is in the general interest unless that judgment be manifestly without reasonable foundation* (see the James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, p. 32, § 46)."
(cursivering toegevoegd)

- 7.6 Uitsluitend als de beoordeling van de Staat dat regelgeving in het algemeen belang is "manifestly without reasonable foundation" is, zal een keuze van de Staat buiten zijn beoordelingsruimte kunnen vallen. Daarvan is hier geen sprake.
- 7.7 Een eerste illustratie daarvan is al dat het EHRM in alle gevallen, ook waar hij uiteindelijk tot een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM is gekomen, van oordeel was dat de huurregelgeving in uiteenlopende Europese landen in het algemeen belang was. De keuzes die de verschillende overheden hadden gemaakt, vielen steeds binnen de hun toekomende beoordelingsruimte. Als dat voor die keuzes geldt, dan geldt dat ook voor de keuzes die in Nederland zijn gemaakt, en die bepaald minder ver gaan dan in andere door het EHRM beoordeelde gevallen.

Zie hiervoor in deze conclusie, hoofdstuk 3.

- 7.8 Deze *wide margin of appreciation* biedt overheden ook de ruimte om in de loop van de tijd tot veranderde inzichten te komen over wat op een concreet beleidsterrein wel en niet in het algemeen belang wordt nagestreefd. Fair Huur verbindt dan ook ten onrechte aan het gegeven dat een wetsvoorstel is ingediend op grond waarvan meer liberalisatiemogelijkheden zouden ontstaan – omdat dit in de visie van de toenmalige regering een beleidsmatig wenselijke keuze was – dat een latere regering niet alsnog tot handhaving van de oorspronkelijke liberalisatiemogelijkheden zou mogen komen. Het algemeen belang laat alle ruimte voor beide (en andere) afwegingen. Het wetsvoorstel waar Fair Huur zijn betoog op baseert, was overigens door de Eerste Kamer niet aangenomen en had dus ook nog geen kracht van wet.

Wat Fair Huur in punt 1.4.14 van de dagvaarding als politieke "koehandel" omschrijft, is dan ook het prerogatief van een democratisch gekozen regering om een keuze te maken wat in het algemeen belang wordt nagestreefd.

7.9 In hoofdstuk 4 van deze conclusie is het Nederlandse huurstelsel uitgebreid uiteengezet. Ook op de daarmee nagestreefde doelstellingen is ingegaan. Samengevat zijn die doelstellingen:

- een tegenwicht bieden aan de machtspositie van de verhuurder, ten aanzien van gewilde woningen en zwakkere huurders;
- de bescherming van de huurder;
- het bevorderen van het betaalbaar houden van sociale huurwoningen;
- het bewaken van de kwaliteit van huurwoningen, te waarborgen dat de huurprijzen van woningen een afspiegeling van de kwaliteit van woningen vormen en niet als gevolg van de marktsituatie tot onredelijke hoogte kunnen stijgen;
- tegemoet komen aan het bijzondere karakter van de Nederlandse woningmarkt, die niet door de werking van vraag en aanbod alleen bevredigend kan worden gereguleerd;
- het bevorderen van de omvang van de sociale huurwoningenmarkt, met name in gebieden van schaarste, zodat de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen wordt bevorderd.

Zie hoofdstuk 4 hiervoor.

Zie voorts:

- Tweede Kamer, vergaderjaar 1976 – 1977, 14 175, nr. 3;
- Parl. Gesch. Huurrecht, De Jonge/De Wijkerslooth p. 23-25.

7.10 Het nastreven van deze doelstellingen is bepaald in het algemeen belang en gaat op geen enkele wijze de *margin of appreciation* die de Staat in deze toekomst te buiten.

7.11 Deze beoordelingsruimte houdt ook in dat de Staat de ene doelstelling in de ene periode meer gewicht mag toekennen dan een andere doelstelling in een andere periode, en dat de Staat in dat samenspel van na te streven doelen tot een keuze kan komen ten aanzien van – bijvoorbeeld – de gewenste liberalisatiegrens. Bij de keuze om het wetsvoorstel van voormalig minister Dekker uit 2006 niet door te zetten, speelde de doelstelling om de betaalbaarheid van de huren te bewaken een belangrijkere rol. De ruimte om aan die doelstelling, die in het algemeen belang kan worden nagestreefd, meer gewicht toe te kennen met een andere afweging ten aanzien van de invulling van de regulering tot gevolg, komt de Staat toe.

7.12 Fair Huur verbindt voorts ten onrechte aan de beschikking van de Europese Commissie inzake het corporatiebestel dat het huurstelsel uitsluitend in het algemeen belang zou mogen worden geacht als de regulering uitsluitend van toepassing is op personen met een inkomen tot € 33.000 en een huur tot € 647,53.

Woningen die bij huuraanvang een hogere huurprijs hebben zijn geliberaliseerd, voor zover die huurprijs na een door de huurder geëntameerde huurcommissieprocedure niet onder de liberalisatiegrens is gebracht. Dit laatste is slechts mogelijk als een woning een maximale huurprijsgrens heeft die lager is dan de liberalisatiegrens. Een verhuurder kan investeren in voorzieningen die leiden tot meer punten en daarmee tot een hogere maximale huurprijsgrens. Woningen kunnen dus door een verhuurder buiten het stelsel van beperkingen worden gebracht waar Fair Huur zich tegen verzet. € 647,53 was overigens de liberalisatiegrens per 1 juli 2009. Deze ligt met ingang van 1 januari 2012 bij € 664,66.

- 7.13 De beschikking van de Europese Commissie van 15 december 2009 had betrekking op de vraag of woningcorporaties ongeoorloofd (teveel) staatssteun ontvingen vanwege de voordelen waar zij in het kader van het corporatiebestel gebruik van kunnen maken. De Europese Commissie kwam tot de conclusie dat als een aantal aanpassingen aan het corporatiebestel werden doorgevoerd, de steun aan corporaties als compensatie voor de kosten die zij maken voor de opgedragen dienst van algemeen economisch belang om kort gezegd in sociale huisvesting te voorzien, geoorloofd is en die steun corporaties geen oneerlijke voordelen oplevert ten aanzien van commerciële verhuurders. De aanpassingen in het corporatiebestel hebben dan ook in het belang van commerciële verhuurders plaatsgevonden. Eén van deze aanpassingen was dat corporaties het overgrote deel van hun huurwoningen moeten bestemmen voor de verhuur aan personen met lagere inkomens. De rest van de markt moeten zij mede aan commerciële verhuurders laten; zij mogen daar geen staatssteun voor ontvangen.
- 7.14 De Europese Commissie heeft zich op geen enkele wijze uitgelaten over wat zij een goede liberalisatiegrens vindt tussen sociale huurwoningen en op de vrije markt te verhuren woningen. Evenmin heeft de Europese Commissie aangegeven dat niet aan de hand van de kwaliteit van de woning en de daarbij horende maximale huur, maar aan de hand van iemands inkomen zou moeten worden bepaald of de verhuurder aan de huurregelgeving is gebonden. Waar een grens tussen sociale huurwoningen en huurwoningen op de vrije markt moet worden getrokken, is voorts iets waar ook het EHRM zich niet over pleegt uit te laten. Een dergelijke afweging behoort bij uitstek tot de beoordelingsruimte van de Staat.
- 7.15 De verwijzing van Fair Huur (in punt 3.1.23) naar een rapport van het CBS, waar Fair Huur uit afleidt dat 51% van de woningen in het bezit van andere verhuurders dan woningcorporaties worden verhuurd aan bewoners met een gezamenlijk inkomen van meer dan € 33.000 en voor 39% van meer dan € 43.000 treft om dezelfde reden geen doel. De grens tussen sociale huurwoningen en huurwoningen op de vrije markt wordt niet bepaald aan de hand van het verzamelinkomen van een huishouden, maar primair aan de hand van de aanvangshuurprijs en bij een toetsing door de huurcommissie aan de hand van de kwaliteit van de woning, bepaald overeenkomstig het puntenstelsel.

Die aanpak valt binnen de beoordelingsruimte van de Staat. Overigens staat het particuliere verhuurders vrij hun woning aan huishoudens met elk verzamelinkomen te verhuren. Dat in dat opzicht geen beperkingen zijn gesteld, is ook in het belang van de particuliere verhuurder. Het zal er echter mede aan bijdragen dat ook huurders met een relatief hoger verzamelinkomen sociale huurwoningen huren. Fair Huur ontleent aan de weergave van feiten in het door haar aangehaalde CBS-rapport dan ook ten onrechte dat het Nederlandse stelsel niet zou functioneren.

Zie in dezelfde zin: Hof Amsterdam 25 januari 2011, LJN: BP3497, rov. 3.19:

"[Geïntimeerde] (verhuurder, adv.) miskent de hiervoor weergegeven toepasselijke maatstaf (kort gezegd, een onevenredige aantasting van zijn rechten, adv.) eveneens als hij stelt dat alleen voor zover de huurders sociaal achtergesteld zijn, sprake kan zijn van een maatregel die evenredig is met het doel (het algemeen belang)."

- 7.16 De Staat wijst er in dit verband op dat in het wetsvoorstel tot wijziging van boek 7 BW en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte inzake de huurverhoging op grond van inkomen (Kamerstuknummer 33 129) is voorzien in een uitbreiding van de mogelijkheden voor verhuurders om huren voor huishoudens met een relatief hoger inkomen van meer dan € 43.000 te verhogen. Deze uitbreiding houdt in dat een verhuurder jaarlijks een huurprijsverhoging kan realiseren van inflatie vermeerderd met maximaal vijf procentpunt. Daarnaast ligt een wetsvoorstel Huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens voor (Kamerstuknummer 33 330). Dit wetsvoorstel voorziet in een vergelijkbare uitbreiding voor huishoudens met een relatief hoger inkomen van € 33.000 tot € 43.000. Het gaat dan om een huurprijsverhoging van inflatie vermeerderd met maximaal één procentpunt. Ook de verhuurders die zich bij Fair Huur hebben aangesloten, kunnen daar, als deze regelingen eenmaal in werking zijn getreden, hun voordeel mee doen.

Zie bijvoorbeeld: Tweede Kamer, vergaderjaar 2011-2012, 33 129, nr. 3, blz. 3:

"Het is vervolgens aan de huurder om de afweging te maken of hij deze huurprijs wil betalen of dat hij een alternatieve keuze maakt, door bijvoorbeeld een woning te gaan kopen. De doorstroming op de huurmarkt zal hiermee worden bevorderd.

(...)

Ook wanneer de huurder er niet direct voor kiest door te stromen naar een andere woning leidt deze maatregel er in elk geval toe dat huurders met een hoger huishoudinkomen een meer marktconforme huur gaan betalen. Dat is gerechtvaardigd gelet op de kwaliteit van de woningen en zal op termijn bijdragen aan een beter werkende woningmarkt. Voor verhuurders betekent

het in ieder geval meer inkomsten, waardoor het investeren in woningen aantrekkelijker wordt.”

- 7.17 Doel van deze wetsvoorstellen is dus om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen. Zoals hiervoor uiteen is gezet, wordt met het Nederlandse huurstelsel ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvesting, en alle maatregelen die daarvan deel uitmaken, een veelvoud aan doelstellingen en subdoelstellingen gediend.
- 7.18 Het is in dat verband opvallend dat Fair Huur slechts twee doelstellingen belicht. Zo laat zij de doelstelling om de huurder te beschermen tegen een machtige verhuurder gemakshalve achterwege. Zeker als het gaat om gewilde woningen – bijvoorbeeld in Amsterdam – en zeker in het geval van minder kapitaalkrachtige huurders komt aan die doelstelling gewicht toe. Ook de doelstelling om te bevorderen dat de huurprijs van een woning een afspiegeling vormt van de kwaliteit van die woning, en niet door de marktsituatie tot onredelijke hoogte kan stijgen, noemt Fair Huur in het geheel niet. Samen met de andere hiervoor besproken doelstellingen maken zij dat de Nederlandse huurregulering legitieme doelstellingen in het algemeen belang nastreeft. Dat geldt te meer als wordt bedacht dat in de maatregelen en voorgestelde maatregelen bepaald oog is voor de belangen van de verhuurder, zoals de voorstellen om de mogelijkheden om de huur te verhogen te verruimen die hiervoor zijn behandeld. In het volgende hoofdstuk zal de afweging tussen de verschillende belangen nader aan de orde komen.
- 7.19 Al met al wordt met het Nederlandse stelsel van huurprijs- en huurbescherming een legitieme doelstelling in het algemeen belang nagestreefd. Ook op dit punt is derhalve geen sprake van een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM.

8 Fair balance

- 8.1 Fair Huur voert vervolgens, vanaf punt 3.1.29, aan dat een *fair balance* zou ontbreken tussen het middel – het Nederlandse huurstelsel – en bovengenoemde doelstellingen van het huurstelsel. Deze *fair balance* zou ontbreken, omdat de last voor betaalbare sociale huurwoningen voor een groot gedeelte door de overheid zou worden afgewenteld op particuliere verhuurders van sociale huurwoningen. Fair Huur onderbouwt de stelling dat de wijze waarop dat in Nederland gebeurt, in strijd zou zijn met artikel 1 Eerste Protocol EVRM, vrijwel geheel door naar de Poolse arresten (hiervoor besproken in hoofdstuk 3 van deze conclusie) te verwijzen, waarbij Fair Huur de stelling betreft dat “het conglomeraat van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving in Nederland nog ingrijpender” is dan het stelsel dat in Polen gold (punt 3.1.27 van de dagvaarding). Kern van de argumentatie van Fair Huur is verder dat zij aan de Poolse arresten ontleent dat particuliere verhuurders van sociale huurwoningen een recht op een redelijk rendement/ een redelijke winst zouden hebben.

- 8.2 Van het ontbreken van een fair balance is geen sprake.
- 8.3 De Staat stelt in dat verband voorop dat Nederland al sinds 1918 een stelsel van huurwetgeving kent, waarvan de hoofdlijnen tot op de dag van vandaag dezelfde zijn gebleven. Voor personen en bedrijven die de markt voor verhuur van sociale huurwoningen willen betreden, is dan ook voorzienbaar dat zij – net als hun huurders – rekening moeten houden met de huurwetgeving. Fair Huur heeft dit ook niet bestreden. Particuliere verhuurders kunnen met andere woorden nagaan waar zij aan beginnen als zij besluiten een sociale huurwoning te gaan verhuren of woningen aan te schaffen en te verhuren om daarmee de markt voor verhuur van sociale huurwoningen te betreden. Van hen mag dan, net als investeerders in elke andere branche, worden verwacht dat zij een afgewogen beslissing maken, waarbij zij het te behalen rendement betrekken. Van die afweging dient ook het huurstelsel deel uit te maken. Een investeerder die besluit een sociale huurwoning te gaan verhuren, en die er voor kiest met zijn huurder een huurprijs overeen te komen die hoger is dan op basis van het woningwaarderingstelsel gerechtvaardigd is, dient er bijvoorbeeld rekening mee te houden dat de huurder over de mogelijkheid beschikt om de huurcommissie te verzoeken een lagere huurprijs, in overeenstemming met het woningwaarderingstelsel, te bepalen. Als een investeerder verwacht binnen dat stelsel en binnen deze sector niet het door hem gewenste rendement te kunnen maken, heeft hij de keuze niet de markt voor verhuur van sociale huurwoningen te betreden en zich desgewenst op andere markten toe te leggen. Net als bij andere markten heeft een investeerder/verhuurder echter geen “recht op winst”.
- 8.4 Fair Huur ontleent aan de Poolse arresten ook ten onrechte dat particuliere verhuurders van sociale huurwoningen wel over een recht op winst of rendement zouden beschikken.
- 8.5 In hoofdstuk 3 van deze conclusie zijn de relevante arresten van het EHRM besproken. In die arresten valt in de eerste plaats op dat het EHRM steeds op basis van een combinatie van alle elementen tot zijn oordeel komt. In het kader van de *fair balance*-toets gaat het om een weging van alle relevante elementen, waaronder zowel de betrokken belangen van de huurders als de betrokken belangen van de verhuurders. Waar het EHRM (de uitwerking van) een nationaal huurstelsel heeft beoordeeld, komt het aan de hand van de optelsom van de in dat geval meest bepalende elementen van het stelsel tot zijn oordeel. Die optelsom is van belang. Het EHRM heeft niet aan één van de door hem genoemde elementen een op zichzelf al doorslaggevend belang gehecht. Fair Huur probeert dan ook ten onrechte aan – bijvoorbeeld – het meewegen door het EHRM van het element dat in een concrete zaak het niet eenvoudig is een huurrelatie te beëindigen, te verbinden dat nooit belemmeringen tegen het eenzijdig beëindigen van de huurrelatie door de verhuurder zouden mogen worden opgeworpen. Dat is niet het geval. De Staat licht dat hieronder nader toe, en staat daarbij meer

precies bij de argumentatie van Fair Huur stil. Deze heeft betrekking op het element "rendement" en het element "beperkingen die aan het beëindigen van de huurrelatie door de verhuurder worden gesteld".

- 8.6 Eén van de elementen die in het Hutten-Czapska-arrest een rol in de afwegingen van het EHRM speelde, was dat de gereguleerde maximale huur onder het niveau lag dat nodig was om de noodzakelijke kosten van onderhoud te dekken en de verhuurder dus geen rendement kon behalen. Fair Huur destilleert daaruit een algemene regel dat elke verhuurder steeds een redelijk rendement zou moeten kunnen behalen. Fair Huur beschouwt als basis van dat redelijk rendement vervolgens de huur die op de vrije markt kan worden gevraagd van volgens hem 6% van de WOZ-waarde van een woning.
- 8.7 In het Hutten-Czapska-arrest was bijvoorbeeld ook één van de elementen in de afweging van het EHRM dat voor de verhuurder beperkingen golden om tot beëindiging van de huurrelatie te komen. Fair Huur lijkt daaruit vervolgens een algemene regel te destilleren dat een verhuurder niets in de weg zou mogen worden gelegd om een huurrelatie te beëindigen.
- 8.8 Dit is een onjuiste lezing van de arresten van het EHRM. In het kader van de toets van de fair balance gaat het om een weging van alle relevante elementen. Dat zijn in de eerste plaats de belangen die met de inmenging in de mogelijkheden van verhuurders om geheel vrij over hun eigendom te beschikken, worden gediend. Onder meer de hiervoor beschreven belangen van huurders om tegen machtigere verhuurders te worden beschermd, en de belangen om de huren betaalbaar te houden, dienen dus in de afweging te worden betrokken. Dat zijn zwaarwegende belangen, die in het kader van de vrijheid van de overheid om sociaal-economische doelstellingen te formuleren, een belangrijke rol in de fair balance-toets mogen spelen. In die weging kunnen omstandigheden als dat een verhuurder zijn onderhoudskosten structureel niet kan dekken en dat het een verhuurder niet vrij staat een huurrelatie te beëindigen, een rol spelen. Zij zijn echter niet op zichzelf genomen doorslaggevend.
- 8.9 Aan de jurisprudentie van het EHRM kan dan ook, anders dan Fair Huur betoogt, niet worden ontleend dat het recht op eigendom ook een recht op een – door de overheid te garanderen – rendement omvat.

Zie de bespreking van het Hutten-Czapska-arrest hiervoor in randnummer 2.14 e.v. van deze conclusie.

Zie voorts de bespreking van het Mellacher-arrest in randnummer 2.11 e.v. van deze conclusie, waar huren door nieuwe regelgeving fors moesten worden teruggebracht met in sommige gevallen wel 80%. Tot een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM leidde dat echter niet.

Zie bijvoorbeeld ook: hof Amsterdam 25 januari 2011, LJN: BP3497, rov. 3.17 en 3.18, waarin is bevestigd dat aan de jurisprudentie van het EHRM niet kan worden ontleend dat een verhuurder recht heeft op een redelijke winst.

- 8.10 Aan de jurisprudentie van het EHRM kan evenmin worden ontleend dat de mogelijkheden voor de verhuurder om huurcontracten te beëindigen, in het belang van de huurder niet zouden mogen worden beperkt.

Zie bijvoorbeeld het Ferreira-arrest (besproken in randnummer 2.13 e.v. van deze conclusie), waar een verhuurder een relatie met een huurder die een woning langer dan 20 jaar huurde, in het geheel niet meer kon beëindigen. Naar het oordeel van het EHRM vormde ook een dergelijke vergaande inperking van de rechten van een verhuurder geen schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM.

- 8.11 Het gaat steeds om de optelsom van alle relevante elementen. Fair Huur miskent dat, onder meer in haar productie 21. Die productie heeft zij als titel meegegeven "Recht om winst te behalen uit hun eigendom (entitlement to derive profit from their property)". In die productie geeft zij enkele overwegingen van het EHRM weer waarin het EHRM ingaat op de vraag hoe een *fair balance* tussen de belangen van verhuurders en huurders kan worden getroffen. In die afweging kan, zo overweegt het EHRM, de invulling die wordt gegeven aan begrippen als "basic rent", "economically justified rent" of "decent profit" een rol spelen (vgl. EHRM 19 juni 2006, Hutten-Czapska/Polen, rov. 239). Fair Huur verbindt daar echter ten onrechte aan dat het belang van de verhuurder om een "decent profit" te behalen, dan steeds in de afweging en het zoeken van een evenwicht tussen de belangen van verhuurders en huurders de absolute doorslag zou geven. Dat is niet zo. Het is slechts één element, naast alle andere relevante elementen.

Zie ook punt 3.2.25 van de dagvaarding, waar Fair Huur zelf al aanhaalt dat de Grand Chamber van het EHRM in het Hutten-Czapska-arrest van 19 juni 2006 uitdrukkelijk heeft overwogen dat de situatie in het grotere verband, waartoe uitdrukkelijk behoorde dat de huurovereenkomsten niet vrijwillig waren aangegaan, moest worden beoordeeld.

- 8.12 Daar komt nog bij dat het begrip "decent profit" op zichzelf genomen op allerlei manieren kan worden ingevuld.
- 8.13 De combinatie van alle relevante elementen en de feiten in de concrete zaak is dus bepalend.
- 8.14 In dat licht zal de stelling van Fair Huur dat geen sprake is van een *fair balance* en dat op particuliere verhuurders van sociale huurwoningen een individuele en buitensporige last is gelegd, moeten worden beoordeeld.

- 8.15 De Staat benadrukt daarbij opnieuw dat particuliere eigenaren van woningen geheel uit eigen vrije wil de beslissing nemen om al dan niet tot de markt voor de verhuur van sociale huurwoningen toe te treden. De situatie is daarmee geheel anders dan de situatie die in de Poolse arresten aan de orde was, waar huiseigenaren onder het communistische regime door de overheid gedwongen werden hun eigendom te verhuren. In punt 3.1.33 t/m 3.1.41 van de dagvaarding probeert Fair Huur ten onrechte de opvatting ingang te doen vinden dat huiseigenaren in Nederland niet uit vrije wil huurovereenkomsten aangaan met huurders. Volgens Fair Huur is vrijwilligheid daarbij in de praktijk "een loos gegeven", omdat kort gezegd een verhuurder van sociale huurwoningen aan het sociale huurstelsel is gebonden. Hij kan met een huurder dan bijvoorbeeld wel een hogere huurprijs overeenkomen dan op grond van het woningwaarderingstelsel gerechtvaardigd is, maar het dwingendrechtelijk karakter van de huurregelgeving maakt dat als een huurder daar tegen opkomt, alsnog een huurprijs overeenkomstig het woningwaarderingstelsel moet worden vastgesteld. Fair Huur miskent echter dat het gegeven dat er een stelsel van huurregelgeving is dat beperkingen voor verhuurders met zich brengt, niet betekent dat een particuliere eigenaar van een woning niet geheel vrijwillig de keuze maakt om al dan niet de markt voor verhuur van sociale huurwoningen te betreden. Hij weet daarbij van te voren dat als hij dat doet, hij gebonden is aan het stelsel van huurprijsregelgeving, en dient de daaruit voortvloeiende beperkingen voor verhuurders dan ook in zijn afwegingen te betrekken. In Nederland wordt niemand tot het verhuren van zijn woning gedwongen. Evenmin wordt iemand er toe gedwongen om zich op de markt voor de verhuur van sociale huurwoningen te begeven. De situatie is daarmee geheel anders dan de situatie op basis waarvan het EHRM in de Poolse arresten tot een oordeel is gekomen. Daar hadden eigenaren van woningen geen keus, en waren zij door de overheid gedwongen het gebruik van hun eigendom uit handen te geven en te verhuren. De combinatie met het gegeven dat de huurovereenkomst vervolgens zeer moeilijk was op te zeggen en het gegeven dat onderhoudskosten niet met de gereguleerde huur konden worden gedekt, brachten het EHRM vervolgens tot het oordeel dat van een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM sprake was.
- 8.16 Die situatie doet zich in Nederland echter niet voor. Elke investeerder is vrij om te kiezen of hij zich op een bepaalde markt gaat toeleggen, bijvoorbeeld de markt voor de verhuur van sociale woningen. Deze investeringsbeslissing is niet anders dan uiteenlopende andere investeringsbeslissingen om – bijvoorbeeld – te investeren in aandelen, valutahandel of bosbouw. Voor elk van die beslissingen geldt dat van de investeerder mag worden verwacht dat hij zich rekenschap geeft van de factoren die het behalen van rendement kunnen beïnvloeden. Wettelijke regelingen behoren daar bij. Het recht op eigendom zoals vastgelegd in artikel 1 Eerste Protocol EVRM brengt in geen van deze gevallen mee dat de overheid de investeerder een bepaald rendement zou moeten garanderen. De investeerder heeft daar een eigen keuze in te maken.

Vgl. bijvoorbeeld ook: Rb. Den Haag (kantonrechter) 17 november 2011, WR 2012/117:

"Het beroep van gedaagden op het EVRM faalt eveneens. Er is geen sprake van een disproportionele beperking van gedaagden in hun eigendomsrechten. Hier te lande bestaat er nu eenmaal sinds jaar en dag een bescherming van huurders en hun huisgenoten die ten laste is van de verhuurders: in die zin is er weliswaar sprake van een beperking van het eigendomsrecht van een eigenaar/verhuurder, doch die beperking is niet buitensporig en bovendien door de wetgever welbewust in het leven geroepen. Toen (de rechtsvoorgangers van) gedaagden de eigendom van de woning verwierven, was die reeds verhuurd, zodat zij willens en wetens een woning kochten waarbij zij een – toen reeds hun eigendom beperkende – huurrelatie 'meekochten'. Dat de exploitatie onrendabel zou zijn, valt te relativiseren. Eisers gaven ter comparitie onweersproken aan dat het jaarlijks slechts om kleine bedragen gaat. Bovendien is de woning na aankoop door gedaagden vele malen meer waard geworden dan de oorspronkelijke koopprijs. In die zin rendeert de koop.

Ook hebben eisers terecht gewezen op de mogelijkheid die in de rechtspraak is erkend om bij ernstige, structurele wanverhouding tussen opbrengsten en kosten de huur op te zeggen wegens dringend eigen gebruik. Deze mogelijkheid verlicht de positie van de eigenaar/verhuurder.

Op grond van het voorgaande is de vordering van eisers toewijsbaar.

Ofschoon zulks niet met zoveel woorden is aangegeven door gedaagden, valt aan te nemen dat zij hun eis in reconventie instelden voor het geval de conventionele eis afgewezen zou worden. Die voorwaarde is niet ingetreden zodat er geen reconventionele eis te beoordelen valt. Bij deze uitslag zullen gedaagden in de kosten veroordeeld dienen te worden."

- 8.17 Vanaf punt 3.1.42 stelt Fair Huur voorts dat in Nederland sprake zou zijn van een structureel verliesgevende exploitatie van sociale huurwoningen voor particuliere verhuurders. De Staat bestrijdt dit. Fair Huur heeft ook niet kunnen onderbouwen dat daarvan sprake is. Zij baseert haar stelling geheel op de stelling dat er een recht zou bestaan op een rendement van 6% van de WOZ-waarde. Hiervoor is al uiteen gezet dat een dergelijke aanspraak niet bestaat.
- 8.18 In reactie op productie 10 en randnummer 1.7.28 e.v. van Fair Huur nog het volgende. Wat wel bestaat is een forfaitair rendement van 4% dat in het kader van de vermogensrendementsheffing in box 3 wordt gehanteerd. Het gaat daarbij om een fictief rendement over het gehele vermogen dat in box 3 in aanmerking genomen moet worden en staat (dus) los van de samenstelling (vastgoed, effecten, etc.) van dat vermogen. Onder de Successiewet wordt een anti-misbruikregeling gehanteerd (artikel 10 Successiewet) om te voorkomen dat nalatenschappen worden uitgehold. Zonder de regeling van artikel 10 zouden ouders de juridische eigendom van een woning kunnen overdragen aan hun kind(eren), maar zelf een (persoonlijk of zakelijk) gebruiksrecht op de woning kunnen houden. Bij hun overlijden vervalt het gebruiksrecht waardoor de woning sterk in waarde stijgt. Zonder artikel 10 van de Successiewet zou deze

waardestijging onbelast naar de kinderen vererven. Op grond van dat artikel 10 wordt in die gevallen echter de gehele waarde van de woning geacht tot de nalatenschap te behoren, onder aftrek van hetgeen de kinderen voor de juridische eigendom hebben betaald. Artikel 10 vindt echter geen toepassing indien tijdens de looptijd van het gebruiksrecht jaarlijks door de ouders een vergoeding wordt betaald gelijk aan 6% van de WOZ-waarde van de woning. Bij deze 6% gaat het om een forfaitair wettelijk percentage dat in de Successiewet breed wordt toegepast. Dit is derhalve geen percentage dat de wetgever een reële markthuur acht, maar een algemeen percentage dat in dit geval belastingontwijking moet voorkomen. Dit percentage is bijvoorbeeld ook van toepassing bij zogenoemde papieren schenkingen, dat wil zeggen schuldig gebleven schenkingen die pas na het overlijden van de schenker opeisbaar zijn. Over het bedrag van deze schenkingen wordt erfbelasting geheven tenzij tijdens het leven van de schenker jaarlijks daadwerkelijk 6% rente over de vordering van de begunstigde wordt betaald. Ook daaruit kan niet de conclusie worden getrokken dat in zijn algemeenheid een recht zou bestaan op 6% rente over spaargeld. In alle gevallen gaat het derhalve uitsluitend om ficties die in het kader van de belastingheffing worden gehanteerd. Daarmee is derhalve niet gezegd dat, omgekeerd, de verhuurder ook steeds recht zou hebben op een vaste opbrengst, laat staan een die gelijk is aan 6% van de WOZ-waarde. De vergelijking met een fictief rendement van 6% is alleen al daarom onzuiver. Daaraan kan ook niet worden ontleend dat van een structureel verliesgevende exploitatie sprake zou zijn.

- 8.19 Er bestaat geen recht op een vast rendement, en al helemaal niet op een rendement gebaseerd op 6% van de WOZ-waarde van de woning. Het valt op dat Fair Huur in punt 1.7.44 van de dagvaarding een andere redenering lijkt aan te hangen. Zij stelt daarin dat het "positieve of negatieve risico dat de verhuurde woning in waarde stijgt of daalt, uitsluitend bij de eigenaar hoort te liggen en in geen enkel opzicht bij de huurder. De huurder dient van die waardestijgingen en -dalingen geen enkel voor- of nadeel te ondervinden, en met name het bedrag dat hij periodiek aan huur moet betalen, behoort daar geen enkele invloed van te ondervinden. (...)" Een eigenaar zou volgens Fair Huur wel recht hebben op een redelijk rendement, bestaand uit de kosten van onderhoud en vaste lasten, rendement op geïnvesteerd vermogen en een redelijke winst. Fair Huur lijkt hier dan ook te betogen dat uitsluitend een rendement, afgezet tegen de historische WOZ-waarde ten tijde van de aankoop van het pand, samen met de overige opbrengsten en kosten van het betrokken pand relevant is. Dat zou dan kennelijk aan de hand van concrete inkomsten en uitgaven per pand moeten worden bepaald. De huurprijzen zouden dan kennelijk uitsluitend daaraan, met als onderdeel de historische WOZ-waarde van een pand, moeten worden gekoppeld. Dat zou impliceren dat per pand kosten en inkomsten zouden moeten worden bepaald. Hoe dit betoog zich verhoudt tot haar productie 10 en haar stelling dat verhuurders recht hebben op een percentage van 6% van de (actuele) WOZ-waarde van hun bezit, blijft onduidelijk. Waar Fair Huur dit betoog op baseert, blijft eveneens onopgehelderd.

- 8.20 De vereisten van een fair balance brengen naar de mening van de Staat niet mee dat uitsluitend deze benadering van Fair Huur zou moeten worden gevolgd, al is het maar omdat er geen aanspraak op een vast rendement bestaat. Als in een concreet geval echter het rendement zou moeten worden bepaald, dan is het niet zo dat een eventuele waardestijging van een pand daar niet bij zou mogen worden betrokken. Een eventuele waardestijging kan van belang zijn, bijvoorbeeld omdat een eigenaar niet alleen de keus heeft zich op de verhuur van sociale huurwoningen toe te leggen, maar ook de keus heeft zich uit die markt terug te trekken. Net als bij elke investering zal een eigenaar steeds een afweging hebben te maken tussen voortzetting van zijn investeringen in een bepaalde markt of het terugbrengen van die investeringen, bijvoorbeeld als hij een waardestijging van een pand kan realiseren en daar betere vooruitzichten van verwacht dan het voortzetten van zijn activiteiten als verhuurder. Deze verantwoordelijkheid is de verantwoordelijkheid van de investeerder. Fair Huur probeert die ten onrechte bij de Staat neer te leggen met haar betoog dat zij "recht heeft op winst", wat er in wezen op neer komt dat de Staat garant zou moeten staan voor het rendement van verhuurders. Artikel 1 Eerste Protocol EVRM biedt voor een dergelijk betoog geen steun.
- 8.21 Ook overigens zijn er geen argumenten om het Nederlands huurstelsel in strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM te achten.
- 8.22 Zoals in hoofdstuk 4 (zie m.n. 4.64) uiteen is gezet, is contractsvrijheid een wezenlijk element in dat stelsel. Niemand wordt tegen zijn zin gedwongen om tot verhuur van een woning over te gaan of een pand in verhuurde staat aan te kopen. Aan een dergelijke beslissing ligt steeds een in vrijheid gemaakte keuze ten grondslag.
- 8.23 Van belang is voorts dat, zoals ook in hoofdstuk 4 uiteen is gezet, het Nederlandse huurstelsel al vanaf 1918 op hoofdlijnen de regels en beperkingen kent waar Fair Huur zich nu tegen verzet. De situatie dat voor toetredende particuliere verhuurders niet voorzienbaar was waar zij als verhuurder mee te maken zouden hebben, doet zich dus niet voor. Het is niet zo dat tussentijds de regelgeving veel strenger of ingrijpender is geworden. Dat maakt dat voor diegene die desondanks de beslissing neemt zich op de markt voor sociale huurwoningen te begeven, niet snel sprake zal zijn van een individuele en buitensporige last als gevolg van de geldende regelgeving. Die regelgeving was hem immers bekend. Er mag van worden uitgegaan dat hij dat in zijn afwegingen om als verhuurder te gaan opereren, heeft betrokken.
- 8.24 In het stelsel is een evenwicht getroffen tussen de beoogde doelstellingen en de belangen van de verhuurder. Zo is onderkend dat het, ter bescherming van de belangen van de huurder om zijn woning te kunnen behouden, nodig is om de mogelijkheden om een huurovereenkomst eenzijdig door de verhuurder te beëindigen moeten worden beperkt. Tegelijkertijd zijn er gevallen waarin de verhuurder in staat moet zijn om tot beëindiging van de huurrelatie te komen, bijvoorbeeld als de huurder

de huur niet betaalt of voor ingrijpende overlast zorgt. Het Nederlands stelsel heeft tussen die verschillende belangen een evenwicht gevonden. Ter bescherming van de huurder, het bevorderen van de betaalbaarheid van woningen en het stimuleren van de kwaliteit van de woning, is voorts bijvoorbeeld gekozen voor een woningwaarderingssysteem, waarin op basis van punten de maximale huur wordt bepaald. Dit systeem zorgt er aan de ene kant voor dat de hiervoor genoemde belangen worden gediend, maar maakt het voorts mogelijk dat de verhuurder een huur ontvangt die in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning, en daarmee het onderhoud dat hij aan de woning heeft verricht.

- 8.25 Het stelsel van regelingen en subsidies mede in het voordeel van verhuurders, zoals dat na WOII door het Rijk is opgezet, mag daarbij niet uit het oog worden verloren. Het gaat daarbij in de eerste plaats om een na WOII opgezet omvangrijk stelsel van objectsubsidieëring, waarmee de bouw van huurwoningen met een naar de standaarden van die tijd bepaalde kwaliteit op gang werd gebracht. Ook heeft het Rijk gezorgd voor diverse stimuleringsmaatregelen gericht op onderhoud en verbetering van bestaande woningen.

Voorbeelden daarvan zijn onder meer objectsubsidies ter verbetering van de kwaliteit van (het onderhoud van) de woning, zoals bijvoorbeeld net na de oorlog al de financieringsregeling 1947 en 1948 (Beschikking geldelijke steun particuliere huurwoningen).

Zie: J. van der Schaar, *Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingbeleid*, 1987, blz. 168 en 198.

Een ander voorbeeld zijn de subsidies ter stimulering van de bouw van sociale huisvesting. In de jaren vijftig werd zelfs een groot deel van het beschikbare budget aan subsidies voor particuliere huurwoningen besteed.

Zie: VROM, J. van der Schaar e.a., *Volkshuisvesting in goud*, 1996, blz. 34).

- 8.26 Meer recent waren dit maatregelen zoals de Tijdelijke subsidieregeling maatwerkadviezen voor woningen, de verlaging van het BTW-tarief voor arbeid en (in beperkte mate) materialen voor vloer-, dak- en gevelisolatie, de Tijdelijke subsidieregeling isolatieglas en de garantstelling door het Rijk bij het zogeheten energiebesparingskrediet. Ook gemeenten voorzagen met betrekking tot het onderhoud van particuliere woningen in diverse vormen van financiële ondersteuning zoals het verstrekken van subsidies of het faciliteren van het afsluiten van een lening tegen een lage rente. Zo hebben grote en middelgrote gemeenten in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw getracht om de staat van appartementencomplexen te verbeteren als onderdeel van de particuliere woningverbetering. Daartoe zijn vaak aanzienlijke subsidies ingezet om de appartementseigenaren te stimuleren tot het opknappen van hun woning (Kamerstukken II 31331, nr. 3).

8.27 In de tweede plaats heeft het Rijk de nodige aandacht gehad voor de locatie van woningen. In de jaren '70 zorgde het Rijk voor stadssanering die niet ten koste ging van het karakter en de bewoonbaarheid van de binnenstad. Hiervoor zorgde het Rijk ervoor dat er subsidieregelingen met gemeenten kwamen. Een grote stimulans werd gegeven door het stadsvernieuwingsbeleid van staatssecretaris Schaeffer en het groeikernenbeleid van Gruyters. Het laatste is een gevolg van het streven om – zoals o.m. geformuleerd in de Tweede Nota Ruimtelijke Ordening van 1966 – 'ongewenste uitwaaiing' van nieuwbouw in kleinere kernen tegen te gaan en naast bebouwde gebieden ook agrarisch-landschappelijke en natuurgebieden ('het groene hart') te behouden (Vaststellingsbesluit selectielijst neerslag handelingen Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, beleidsterrein Volkshuisvesting 1945-1996). In de jaren 90 van de vorige eeuw vertaalde deze zorg voor de locatie van woningen zich in een stedenbeleid met uitvoeringsafspraken over het verstedelijkingsbeleid 1995-2004 (Vinex) en 2005-2010 (Vinac) en de Stadsconvenanten (2004) en de daarmee verband houdende ontwikkelingsprogramma's Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. (Nota Mensen, Wensen, Wonen, pag. 165). De WOZ-waarden van de betrokken woningen van Fair Huur zijn mede toe te rekenen aan deze aandacht van het Rijk voor de locatie van de betrokken woningen.

8.28 Ook verliest Fair Huur de huurtoeslag (voorheen huursubsidie) uit het oog. Door middel van huurtoeslag wordt een aanzienlijk deel van de lasten om huren betaalbaar te houden en om ook mensen met lagere inkomens in staat te stellen een woning te huren, door de overheid gedragen. Ook verhuurders hebben daar profijt van. Huurtoeslag stelt meer huurders in staat duurdere woningen te huren, en maakt huurders een betrouwbaardere partner voor verhuurders. Deze grotere bestedingsruimte van huurders ten aanzien van huur komt de verhuurders van de betrokken sociale huurwoningen ten goede.

Ter illustratie: aan de huurtoeslag heeft het Rijk in 2011 2,2 miljard euro besteed.

8.29 De brede inzet vanuit de Rijksoverheid in de afgelopen decennia heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van een stabiele verhuurmarkt, waarop de betaalbaarheid van het huren van goede woonruimte en de exploitatiemogelijkheden voor verhuurders in balans zijn. Op die stabiele markt kunnen enerzijds huurders aanspraak maken op kwalitatief goede en betaalbare woonruimte en anderzijds verhuurders hun woningen met een hoge mate van zekerheid inzake de huuropbrengst verhuren. Voorts heeft deze stabiele woningmarkt gezorgd voor een blijvende, zo niet toenemende economische waarde van de woningen met een aantrekkelijke verhouding tussen rendement en risico's. Er zijn dan ook nog steeds particulieren (niet woningcorporaties) die welbewust panden verwerven voor verhuur en daarmee een sluitende exploitatie weten te realiseren.

- 8.30 Bij de afweging tussen belangen van huurders en verhuurders is voor de wetgever ook steeds overweging geweest dat er een voldoende grote markt voor de verhuur van sociale woningen moet (blijven) bestaan. Dat niet alleen woningcorporaties, die zich vanuit hun doelstellingen op verhuur toeleggen, zich op de verhuur van sociale woningen richten, maar een relevant deel van de markt door particuliere verhuurders wordt bediend, illustreert dat de belangen van verhuurders niet uit het zicht zijn geraakt. De afwegingen van de wetgever hebben er niet toe geleid dat particuliere verhuurders zich van deze markt hebben afgekeerd. Illustratief is dat ook commerciële verhuurders niet ongelimiteerd hoge huurprijzen vragen bij nieuwe huurovereenkomsten. Zo worden bijvoorbeeld lang niet van alle vrijkomende huurwoningen de huurprijzen door commerciële verhuurders verhoogd. In 2011 deden zij dat slechts in 65% van de vrijgekomen woningen, in 2010 en in 2009 in respectievelijk 72% en 84% van de gevallen.

Zie: Feiten en achtergronden van het huurbeleid (2011, bijlage bij Kamerstuk 27926, nr. 175; 2010, bijlage bij Kamerstuk 27926; 2009, bijlage bij Kamerstuk 27926, nr. 145).

- 8.31 Naar de mening van de Staat is in dat systeem een evenwichtige balans tussen alle belangen getroffen. Het is in ieder geval een balans die onvergelijkbaar is met de omstandigheden die zich in Polen, Kroatië en Malta voordeden en die het EHRM daar tot de conclusie brachten dat niet meer van een *fair balance* sprake was. In al die gevallen was de huur een fractie van de kosten van de verhuurder, terwijl in geen van die gevallen het aangaan van de huurrelatie de vrije keuze van de verhuurder was geweest en de verhuurder ook niet alsnog de keuze had gekregen de huurrelatie te beëindigen. Al die omstandigheden doen zich in Nederland niet voor.
- 8.32 Van belang is verder dat het Nederlandse stelsel voor uitzonderlijke situaties de mogelijkheid biedt tot het maken van uitzonderingen op de hoofdregels van de regulering en verplichtingen van de verhuurder. Zo hoeven verhuurders geen gebreken te verhelpen als daarvoor uitgaven nodig zijn die in de gegeven omstandigheden (waaronder de overeengekomen huurprijs) redelijkerwijs niet van de verhuurder kunnen worden gevergd (artikel 7:206 lid 1 BW). Ook bestaat de mogelijkheid de rechter te vragen de gevolgen van een overeenkomst te wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk te ontbinden in geval van onvoorziene omstandigheden (artikel 6:258 BW). Voorts kan de Huurcommissie het woningwaarderingssysteem buiten toepassing laten als de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft (artikel 5 lid 2 Besluit huurprijzen woonruimte).

Zie: brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie aan de Tweede Kamer van 4 november 2008 naar aanleiding van het arrest van het EHRM inzake Polen/ Hutten-Czapska, Tweede Kamer, vergaderjaar 2008-2009, 27 926, nr. 130, blz. 2.

- 8.33 Die "ontsnappingsmogelijkheden" waarborgen een oplossing in gevallen waarin de regelgeving in een individueel geval tot een buitensporige last zou kunnen leiden en verzekert daarmee dat steeds een *fair balance* kan worden behouden.

Zie in gelijke zin: Hof Amsterdam 9 november 2010, LJN: BO5013, rov. 3.3.17:

"Deze grieven treffen geen doel. [Appellante] is in haar hoedanigheid van rechtsopvolgster onder algemene titel gebonden aan de door [S] sr. met [Geïntimeerde] gesloten huurovereenkomst. Artikel 7:226 BW is niet van toepassing.

Dat de door [Appellante] aangevoerde feiten en omstandigheden in deze procedure niet steekhoudend worden geacht om een einde aan de huurovereenkomst met [Geïntimeerde] te maken dan wel bepalingen van die overeenkomst te wijzigen, betekent geenszins dat sprake is van 'unfair balance' in de Nederlandse wetgeving. De artikelen 6:248 en 6:258 BW bieden immers een afdoende remedie voor die gevallen waarin de gevolgen van een overeenkomst daadwerkelijk naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn."

- 8.34 Fair Huur legt aan haar stelling dat op de verhuurder een individuele en buitensporige last zou rusten, voorts ten onrechte ten grondslag dat alle lasten van het huurbeleid bij de verhuurders zouden worden gelegd. Niet alleen is in het stelsel een evenwicht tussen de belangen van huurders en verhuurders getroffen. Fair Huur verliest voorts gemakshalve het stelsel van regelingen en subsidies dat na de WOII mede ten behoeve van verhuurders in het leven is geroepen, net als de huurtoeslag (voorheen huursubsidie) uit het oog (zie hiervoor in dit hoofdstuk).
- 8.35 De balans in het stelsel is er ook voor zover Fair Huur zich richt tegen de in haar ogen te grote bescherming voor huurders die reeds langere tijd een sociale huurwoning huren. Fair Huur wijst erop dat in een nieuwe huurovereenkomst, die met een nieuwe huurder wordt aangegaan, bij de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingsstelsel kan worden aangesloten, maar dat in veel lopende huurovereenkomsten de huurprijs achterloopt bij de op grond van het puntenstelsel maximaal mogelijke huur. De mogelijkheden om de huurprijs in een lopend contract aan te passen, zijn door regelgeving aan banden gelegd, zodat het in lopende contracten ook niet steeds mogelijk is de huurprijs op de maximale huurprijs op grond van het puntenstelsel te bepalen. Volgens Fair Huur wordt daarmee de beoordelingsruimte van de wetgever overschreden, en is voorts niet meer sprake van wetgeving in het algemeen belang. De bescherming van zittende huurders zou daarentegen volgens Fair Huur tot een ongerechtvaardigde bevoordeling van huurders leiden. De Staat bestrijdt dit.

- 8.36 Zoals in hoofdstuk 4 van deze conclusie uitvoerig uiteen is gezet, vormt het Nederlands huurstelsel een uitgebalanceerd systeem waarin zowel de belangen van verhuurders als die van de huurders in tot uitdrukking komen. Uitgangspunt van dat systeem is de contractsvrijheid van partijen. Fair Huur wijst als één van de oorzaken voor het volgens haar mogelijk "achterlopen" van huren bij zittende huurders aan dat bij het aangaan van de huurovereenkomst voor een lagere huur dan destijds maximaal toegestaan is gekozen. Zij laat daarbij al onvermeld dat de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kennelijk niet voor een voor de verhuurder gunstige huurverhogingsindexering heeft gekozen. Zij lijkt zich vervolgens op het standpunt te stellen dat een verhuurder van een dergelijke keuze later geen nadeel zou mogen ondervinden, en dat zij ondanks de overeengekomen lagere huurprijs en het achterwege laten van een huurverhogingsindexering, in staat zou moeten worden gesteld de huurprijs lopende de rit tot het maximale niveau op te hogen. Daarmee miskent Fair Huur dat het beginsel van contractvrijheid met zich brengt dat huurder en verhuurder een lagere huurprijs dan de maximale huurprijs overeen kunnen komen. Het wezen van een overeenkomst brengt dan echter ook met zich dat partijen – ook de verhuurder – aan die afspraak zijn gebonden, zodat de verhuurder niet eenzijdig alsnog tot een hogere huurprijs kan komen, buiten de wettelijk toegestane huurprijsverhogingen om. Enig verband met een schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM is daar niet in gelegen.
- 8.37 Dat geldt evenzeer voor de tweede oorzaak die Fair Huur aanwijst voor het volgens haar mogelijk "achterlopen" van huren van zittende huurders. Verhuurders kunnen er voor gekozen hebben de jaarlijks mogelijke huurverhogingen niet volledig te benutten. Ook is het mogelijk dat verhuurders de huur niet mochten verhogen, omdat zij er voor kozen onderhoud uit te stellen zodat zich onderhoudsgebreken voordeden en een verhoging van de huur niet met de staat van de woning in overeenstemming was. De keuze van een verhuurder om geen onderhoudswerkzaamheden uit te voeren en niet van de mogelijkheid gebruik te maken om de huur jaarlijks te verhogen, is aan hem. Als de verhuurder er voor kiest om niet van die mogelijkheden gebruik te maken – of dat nu is omdat de woning naar zijn oordeel geen hogere huur waard is of omdat hij vergeet een huurverhoging door te voeren – is dat aan hem. Daar kan dan echter niet aan worden ontleend dat het Nederlandse huurstelsel in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Dat geldt ook voor zover de verhuurder er voor kiest onderhoudsgebreken niet zodanig tijdig te verhelpen dat zij aan een huurverhoging in de weg staan.
- 8.38 Als derde oorzaak voor het mogelijk "achterlopen" van huren van zittende huurders geeft Fair Huur aan dat de mogelijkheden om in lopende huurcontracten van tussentijdse wijzigingen van het woningwaarderingssysteem, op grond waarvan een hogere maximale huur kan worden gevraagd, gebruik te maken ten onrechte zouden zijn beperkt. Ook deze regelgeving zou uitsluitend zijn gebaseerd op de doelstelling om de huren betaalbaar te houden; die doelstelling kan volgens Fair Huur de

betrokken regelgeving echter niet rechtvaardigen. Fair Huur verliest hierbij ten onrechte uit het oog dat er een bepaald sterke rechtvaardiging bestaat om de mogelijkheden voor de verhuurder om eenzijdig in lopende contracten in te breken, te beperken. Die rechtvaardiging is niet zozeer in het bevorderen van betaalbare huren gelegen, maar met name in de bescherming van de huurder. In een situatie waarin een huurder voor het kunnen blijven bewonen van zijn woning is aangewezen op de verhuurder, verkeert die huurder ontegenzeggelijk in een kwetsbare positie. Hij is immers van de verhuurder afhankelijk voor zijn woning, en voor de kosten die hij voor zijn woonruimte heeft te dragen. Het belang van rechtszekerheid legt in een dergelijke reeds bestaande relatie bepaald gewicht in de schaal. Dat gewicht rechtvaardigt ook dat in lopende contracten niet een plotselinge verhoging naar de maximaal mogelijke huurprijs kan worden doorgevoerd, zonder dat de huurder op die beslissing invloed kan uitoefenen. Daarbij speelt ook een rol dat de verhuurder bij het aangaan van een overeenkomst weet dat de mogelijkheden om tussentijds tot verhoging van de huur te komen, in het geval van lopende contracten beperkt zijn.

Zie daarvoor bijvoorbeeld: EHRM 21 december 2010, Ferreira/ Portugal, no. 41696/07, beschreven in punt 2.12 van deze conclusie.

- 8.39 Fair Huur laat voorts buiten beschouwing dat de wetgever ook maatregelen op dit terrein heeft genomen die juist voor lopende huurovereenkomsten in het belang van verhuurders waren. Een voorbeeld is de overhevelingsregeling servicekosten (Staatsblad 1987, 184), waarmee de huurprijs kon worden verhoogd met oneigenlijke servicekosten. Een ander voorbeeld is het invoeren van maximaal 25 WSW-punten in het schaarstegebied (Stbld. 2011, 407 en 428). Dat leidde ertoe dat een huurder die op grond van artikel 7:254 BW tot 1 oktober 2011 een huurverlaging had kunnen realiseren, dat daarna niet meer kon of slechts in beperktere mate.
- 8.40 Fair Huur laat in het bijzonder ten onrechte buiten beschouwing dat de wetgever tot 1 augustus 2003 geen beperkingen had gesteld aan jaarlijkse huurverhogingen op basis van een indexeringsclausule.
- 8.41 Al het voorgaande overziende, moet worden geconcludeerd dat het Nederlandse stelsel van huurprijs- en huurbescherming voldoet aan de eis dat sprake is van een *fair balance*.
- 8.42 Van strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM is geen sprake.

9 Geen strijd met discriminatieverbod

- 9.1 Fair Huur voert voorts aan dat het verbod op discriminatie dat is vastgelegd in artikel 14 EVRM, artikel 1 Twaalfde Protocol EVRM en artikel 26 IVBPR zou zijn geschonden. Die schending zou er in de eerste plaats uit bestaan dat de mogelijkheden in de

Nederlandse huurwetgeving om een huurprijs in een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder overeen te komen, groter zijn dan de mogelijkheden om een huurprijs in een reeds gesloten huurovereenkomst aan te passen. Volgens Fair Huur leidt dit tot een ongerechtvaardigd verschil tussen verhuurders. Een verhuurder met een lang zittende huurder zou meer beperkt worden in zijn mogelijkheden om de huur te verhogen dan een verhuurder met snel wisselende en/of nieuwe huurders. De ene verhuurder zou daarmee voor vergelijkbare woonruimte meer huur kunnen vragen dan de andere verhuurder. Dit vormt volgens Fair Huur een onrechtmatige vorm van discriminatie.

- 9.2 Dit betoog gaat om meerdere redenen niet op.

- 9.3 In de eerste plaats is er geen sprake van een verschil in behandeling tussen verhuurders. Voor alle verhuurders geldt dezelfde huurwetgeving. Die huurwetgeving houdt onder meer in dat de mogelijkheden om de huurprijs aan te passen beperkter zijn ten aanzien van bestaande overeenkomsten dan ten aanzien van nog te sluiten overeenkomsten. Dat geldt echter voor alle verhuurders. Tussen verhuurders bestaat in dat opzicht dus geen verschil, laat staan dat van onrechtmatige discriminatie sprake zou zijn.

- 9.4 In de tweede plaats is het belang dat in de wetgeving wordt gehecht aan de omstandigheid of sprake is van een reeds gesloten overeenkomst of een nog te sluiten overeenkomst op goede gronden is gebaseerd. Het belang van de rechtszekerheid en het belang van bescherming van de huurder brengen met zich dat het rechtmatig is om in het geval van een reeds gesloten overeenkomst, met de daarin tussen partijen overeengekomen huurprijs, de mogelijkheden om die huurprijs eenzijdig door de verhuurder te laten verhogen te beperken. Het belang van de rechtszekerheid speelt niet bij nieuwe overeenkomsten die tussen een verhuurder en een nieuwe huurder kunnen worden aangegaan. De bezwaren die ten aanzien van een tussentijdse verhoging van de huurprijs in een reeds bestaande relatie bestaan, doen zich daar niet voor. Dat maakt de keuze van de wetgever om de verhuurder meer ruimte te laten om in het kader van nieuwe contracten de huurprijs te bepalen dan bij reeds bestaande contracten, bepaald rechtmatig. Tot een ongerechtvaardigd onderscheid tussen een verhuurder met een langzittende huurder en een verhuurder met een nieuwe huurder leidt dat niet. Reeds gesloten overeenkomsten en nieuwe overeenkomsten zijn geen gelijke gevallen.

- 9.5 Daar komt nog bij dat het verbod op discriminatie zich richt op het bestrijden van een ongerechtvaardigd onderscheid op elke grond, waarbij in de eerste plaats wordt gedacht aan gronden als geslacht, ras, taal, geloof, politieke overtuiging, nationaliteit, afkomst, eigendom of status. Dat is (te) ver verwijderd van een door de wet gemaakt onderscheid tussen reeds gesloten en nieuwe overeenkomsten.

- 9.6 Voor punt 5.1.7 en de daar betrokken stelling over woningen boven de liberalisatiegrens geldt hetzelfde.
- 9.7 Voor punt 5.1.9 e.v. verwijst de Staat naar randnummer 4.6.53 t/m 4.6.58 en 12.8.5, waar uiteen is gezet waarom de regeling ten aanzien van all in huren gerechtvaardigd is. Daaruit volgt, om dezelfde redenen als hiervoor uiteen gezet, dat van een schending van artikel 14 EVRM evenmin sprake is.

10 Artikel 6 EVRM

- 10.1 Fair Huur voert allereerst in punt 7.1.1 e.v. aan dat het recht op een eerlijk proces, zoals neergelegd in artikel 6 EVRM, zou zijn geschonden door de "weeffout" in de huurprijsbepaling door de kantonrechter, in combinatie met het gegeven dat tegen een vonnis van de kantonrechter geen hoger beroep kan worden ingesteld. In randnummer 6.11-6.12 van deze conclusie is al uiteen gezet dat daar geen grond voor het aannemen van een schending van artikel 6 EVRM in is gelegen.
- 10.2 Ten aanzien van het punt over de all-in huren, verwijst de Staat opnieuw naar randnummer 4.6.53 t/m 4.6.58 en 12.8.5, waar uiteen is gezet waarom de regeling ten aanzien van all in huren gerechtvaardigd is. Daaruit volgt dat van een schending van artikel 6 EVRM evenmin sprake is.
- 10.3 Fair Huur voert voorts in 7.1.11-7.1.14 aan dat de Nederlandse wetgeving en jurisprudentie op het gebied van de proceskostenveroordeling op een belangrijk onderdeel in strijd zou zijn met het recht op een eerlijk proces. Zij voert daartoe aan dat de forfaitaire proceskostenvergoeding zoals voor het bestuursrecht geregeld in het Besluit proceskosten en voor het civiele recht in de jurisprudentie met betrekking tot artikel 241 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering, ver beneden het werkelijke bedrag ligt, wat de burgers zou beperken om tegen de overheid te gaan procederen. In procedures over de uitvoering van de publiekrechtelijke taak van de Staat, zou dat in strijd zijn met artikel 6 EVRM en artikel 14 IVBPR.
- 10.4 De Staat merkt over die vordering allereerst op dat de onderhavige procedure een civiele procedure betreft, zodat het Besluit proceskosten – van toepassing bij bestuursrechtelijke procedures – geen rol speelt. De stelling van Fair Huur dat het Besluit proceskosten in strijd zou zijn met artikel 6 EVRM of 14 IVBPR, valt buiten het bestek van deze procedure. Het zou hier nog kunnen gaan om de vraag of de proceskostenvergoeding zoals die in het Nederlandse civiele recht is geregeld, in strijd zou zijn met artikel 6 EVRM of 14 IVBPR. Daarvan is geen sprake, vanwege dezelfde redenen als waarom toepassing van het Besluit proceskosten niet in strijd is met artikel 6 EVRM of artikel 14 IVBPR.

- 10.5 Artikel 14 IVBPR bepaalt dat allen gelijk zijn voor de rechter en de rechterlijke instanties, en dat een ieder recht heeft op een eerlijke en openbare behandeling door een bevoegde rechterlijke instantie. Op welke wijze deze bepaling zou zijn geschonden, wordt door Fair Huur niet uiteengezet. Uit deze bepaling kunnen in ieder geval niet meer rechten voortvloeien, dan uit artikel 6 EVRM reeds voortvloeien.
- 10.6 Artikel 6 EVRM bevat het recht op toegang tot de rechter. Fair Huur meent dat dat recht wordt ingeperkt doordat de burger ook wanneer hij gelijk krijgt geen aanspraak kan maken op vergoeding van alle daadwerkelijk door hem gemaakte proceskosten. Op welke wijze daar een belemmering uit zou voortvloeien, is door Fair Huur niet uiteengezet.
- 10.7 Door het EHRM is uitgemaakt dat de hoogte van de proceskosten slechts in bepaalde situaties, bezien in combinatie met "the proceedings in a civil case seen as a whole", onder het recht op toegang tot de rechter als bedoeld in artikel 6 EVRM valt.

"60. The Court is well aware that in the circumstances of the present case neither the court fee nor the applicants' access to a court is concerned. However, the Court is of the view that there may also be situations in which the issues linked to the determination of litigation costs can be of relevance for the assessment whether the proceedings in a civil case seen as a whole have complied with the requirements of Article 6 par. 1 of the Convention (mutatis mutandis, Robins v. the United Kingdom, judgment of 23 September 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-V, p. 1809, par. 29)."

(cursivering toegevoegd, adv.)

Zie: EHRM 6 april 2006, Stankiewicz/ Polen, appl. no. 46917/99.

- 10.8 Het EHRM heeft in de zaak Beer/ Oostenrijk ook overwogen dat de regeling omtrent een proceskostenvergoeding slechts een bijkomende zaak betreft, waar de nationale autoriteiten rekening mogen houden met aspecten van 'efficiency and economy':

"The Court finds that is understandable that in ancillary matters, such as the determination of the cost of proceedings, the national authorities should have regard to the demands of efficiency and economy."

Zie: EHRM 6 februari 2001, Beer/ Oostenrijk, appl.no. 30428/96, para 18.

- 10.9 De Nederlandse regeling omtrent het betalen van proceskosten blijft binnen de marge die daarmee door het EHRM is gesteld.
- 10.10 De kostenveroordeling in dagvaardingsprocedures is geregeld in artt. 237-245 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. De proceskosten betreffen de griffierechten, deurwaarderskosten, rechtsbijstandskosten en verschotten. De rechtsbijstandskosten, ofwel de kosten voor het salaris van de advocaat, worden begroot op grond van het

liquidatietarief: volgens vaste jurisprudentie wordt de "verliezer" van een dagvaardingsprocedure niet in de daadwerkelijke advocatenkosten veroordeeld, maar in de proceskosten conform het forfaitaire liquidatietarief.

Zie Asser Procesrecht 2 Eerste aanleg, 128 Berekening van de proceskosten.

- 10.11 Dat tarief is vastgelegd in de richtlijn Liquidatietarief rechtbanken en gerechtshoven.

Zie <http://www.rechtspraak.nl/Procedures/Landelijke-regelingen/Sector-civiel-recht/Pages/Liquidatietarief-rechtbanken-en-gerechtshoven.aspx>

- 10.12 De reden voor het hanteren van een liquidatietarief in plaats van de daadwerkelijke advocatenkosten is onder meer dat is beoogd te voorkomen dat de verliezende partij te zwaar wordt belast.

"Dat de verliezende partij in de proceskosten pleegt te worden veroordeeld, vindt immers niet zijn grond in een verplichting tot schadevergoeding, maar in andere overwegingen die zich aldus laten samenvatten, dat het verbod van eigenrichting en de daarmee samenhangende, vrijwel onbeperkte vrijheid een ander in rechte te betrekken en zich in rechte tegen eens anders aanspraken te verdedigen, kan meebrengen dat het gerechtvaardigd is de kosten van het geding, voor zover zij niet ten laste van de overheid blijven, over partijen te verdelen op een wijze waarbij aan overwegingen van procesrisico en procesbeleid mede betekenis wordt toegekend, onder meer om te voorkomen dat de voormelde vrijheid door de vrees voor een veroordeling tot omvangrijke proceskosten in gevaar zou worden gebracht;"

Zie: Tweede Kamer 1980-1981, 16 593, nr. 3, p. 8.

- 10.13 Op de regel dat de advocatenkosten conform het liquidatietarief worden vergoed, bestaat wel een belangrijke uitzondering: in het geval van bijzondere omstandigheden kan van het liquidatietarief worden afgeweken. Dat gebeurt in de praktijk wanneer sprake is van misbruik van procesrecht.

"Een volledige vergoedingsplicht is wel denkbaar, doch alleen in «buitengewone omstandigheden», zoals Hof Amsterdam, 10 februari 1970, N.J. 1971, 130, het heeft uitgedrukt. Daarbij dient te worden gedacht aan misbruik van procesrecht en onrechtmatige daad."

Zie: Tweede Kamer 1980-1981, 16 593, nr. 3, p. 8.

Zie recent bijv. Rb Den Haag 15 december 2010, JA 2011/20, m. nt. D.A. van der Kooij.

- 10.14 Het liquidatietarief betreft bovendien geen bindend recht. Als de rechter meent dat de procedure zeer bewerkelijk was of dat de advocaat van een partij overbodige

proceshandelingen heeft verricht, kan hij van het liquidatietarief afwijken. Die beslissing behoeft niet te worden gemotiveerd.

Zie: HR 3 april 1998, NJ 1998, 571.

- 10.15 Met toepassing van het forfaitaire stelsel wordt het recht op toegang tot de rechter in de regel niet belemmerd. Elke partij draagt gedurende het proces zijn eigen kosten. Wanneer een procespartij niet de middelen heeft om rechtsbijstand in te schakelen, kan op grond van de Wet op de rechtsbijstand een vergoeding worden verleend. Op die manier is het recht op toegang tot de rechter gewaarborgd.
- 10.16 Ook ontstaat geen oneerlijk proces door toepassing van het forfaitaire stelsel. Beide partijen in een procedure worden gelijk behandeld. Elke partij draagt zijn eigen kosten, behoudens het forfaitaire bedrag dat bij toe- of afwijzing van een vordering door de verliezer wordt betaald.

Dat stelsel is juist in het kader van artikel 6 EVRM ook zorgvuldig. Een voornamelijk bestaansreden voor forfaitaire tarievenstelsels is immers – zoals hiervoor aangegeven – het voorkomen van een te hoge drempel voor toegang tot de rechter. Dat aspect dient niet uit het oog verloren te worden.

- 10.17 Indien toepassing van het forfaitaire stelsel tot een onevenredige uitkomst zou leiden, heeft de rechter de mogelijkheid daar van af te wijken. Zou de Staat partijen ten onrechte in procedures betrekken, of ten onrechte verweer voeren, dan zou de rechter een volledige proceskostenveroordeling kunnen uitspreken. Is de rechter van mening dat een procedure bewerkelijker is dan een gebruikelijke procedure, dan kan eveneens van het liquidatietarief worden afgeweken. Daarmee is het recht op toegang tot de rechter conform artikel 6 EVRM ook in bijzondere gevallen gewaarborgd.
- 10.18 De wetgever heeft met de keuze voor het forfaitaire stelsel een juiste afweging gemaakt tussen de "demands of efficiency and economy", en de belangen van partij die in het gelijk wordt gesteld.
- 10.19 Dat is niet anders in het geval partijen – zoals eisers – besluiten de Staat in een civiele procedure te betrekken. Er is geen grond om de Staat dan ten aanzien van de proceskostenveroordeling anders te behandelen dan andere civiele partijen, en zeker niet anders dan eisers in deze procedure. In ieder geval is er geen grond om een schending van het recht op toegang tot de rechter en een recht op een eerlijk proces aan te nemen. De regeling zoals die in Nederland ten aanzien van de proceskosten is gevolgd, blijft bepaald binnen de afwegingsruimte waar een nationale overheid over beschikt, ook voor zover het procedures tegen de overheid betreft.
- 10.20 Dat het forfaitaire tarievenstelsel niet in strijd met artikel 6 EVRM is, valt ook af te leiden uit de jurisprudentie van de Hoge Raad over de toepassing van dat stelsel met

het oog op het gemeenschapsrecht. Voor het gemeenschapsrecht geldt dat de lidstaten nationale procedurele autonomie kennen, mits het procesrecht voldoet aan het gelijkwaardigheidsvereiste en het doeltreffendheidsvereiste. Het doeltreffendheidsvereiste houdt in dat nationale regels van procesrecht de effectuering van Europese rechten niet onmogelijk of uiterst moeilijk mogen maken. De Hoge Raad heeft in twee uitspraken geoordeeld dat het forfaitaire stelsel van het Besluit proceskosten fiscale procedures – vergelijkbaar met het forfaitaire stelsel in het civiele recht – aan het doelmatigheidsvereiste voldoet.

Zie HR 5 oktober 2005, JB 2005/317, rov. 2.3 en 2.4:

"2.3. Bij een veroordeling als hiervoor bedoeld kan ingevolge het Besluit in beginsel slechts een vergoeding worden toegekend, berekend met inachtneming van de in het Besluit aangegeven normering. In bijzondere omstandigheden biedt artikel 2, lid 3, van het Besluit de mogelijkheid van die normering af te wijken. Het ligt dan op de weg van de belanghebbende om bij te brengen waarin die bijzondere omstandigheden zijn gelegen. Daarbij verdient opmerking dat niet reeds het feit dat een onjuist bevonden standpunt van het betrokken bestuursorgaan in strijd is met bepalingen van gemeenschapsrecht, met zich brengt dat sprake is van bijzondere omstandigheden in vorenbedoelde zin (vgl. HR 17 december 2004, nr. C03/114HR, NJ 2005, 361). Evenmin is een bijzondere omstandigheid dat de werkelijk gemaakte proceskosten hoger zijn dan het bedrag van de proceskostenvergoeding waarop volgens de hoofdregel van het Besluit aanspraak kan worden gemaakt.

2.4. Uit het gemeenschapsrecht volgt dat nationale bepalingen op procesrechtelijk gebied er niet toe mogen leiden dat de verwezenlijking van de aanspraken die een belanghebbende aan het gemeenschapsrecht kan ontlenen, onmogelijk of uiterst moeilijk wordt. *Getoetst aan deze norm is, anders dan belanghebbende betoogt, het enkele feit dat de vergoeding van proceskosten waarop ingevolge het Besluit aanspraak kan worden gemaakt, de werkelijk gemaakte kosten slechts voor een deel dekt, niet voldoende om te concluderen dat aan het gemeenschapsrecht aanspraak op een hogere vergoeding kan worden ontleend.*"
(cursivering adv.).

Zie voorts: HR 17 december 2004, AB 2005, 111, rov. 3.5.

- 10.21 Overeenkomstig het oordeel van de Hoge Raad dat het forfaitaire stelsel geen belemmering vormt voor het effectueren van Europese rechten, geldt ook dat het forfaitaire stelsel geen belemmering vormt voor het verkrijgen van een oordeel over het door Fair Huur c.s. aan de orde gestelde. Van een schending van artikel 6 EVRM of artikel 14 IVBPR is geen sprake. Het recht op toegang tot de rechter is in voldoende mate gewaarborgd.

11 Schade ontbreekt

- 11.1 De Staat merkt voorts op dat Fair Huur in het geheel niet aannemelijk heeft gemaakt dat als gevolg van het vermeende onrechtmatig handelen van de Staat schade is gelegen bij particuliere verhuurders van sociale huurwoningen in het algemeen, of bij eiseressen sub 2 t/m 4 in het bijzonder. Een vergelijking met de huurprijzen op de vrije markt is onvoldoende om schade te onderbouwen. Een vergelijking met een fictief rendement in box 3 evenzeer. De vorderingen stuiten ook daar op af.

12 Nadere weerlegging vorderingen

Inleiding

- 12.1 Eisers voeren onder 8.1 en volgende een reeks van (primaire en subsidiaire) vorderingen op die elkaar deels lijken te overlappen. In zijn algemeenheid kan van al deze vorderingen, met de enkele daarvan afgeleide klachten, worden gezegd dat zij berusten op het onjuiste uitgangspunt dat het Nederlands stelsel van huurprijsbescherming, huurbescherming en huisvesting niet aan de maatstaven van artikel 1 Eerste Protocol EVRM voldoet. Met de onjuistheid van dit uitgangspunt is reeds gegeven dat de vorderingen moeten falen.
- 12.2 Een tweede algemene opmerking is dat het Nederlands stelsel van huurprijsbescherming, huurbescherming en huisvesting precies dat is: een stelsel. Het gaat om een afgewogen systeem van onderling samenhangende en afhankelijke regels en bepalingen. In dit systeem zijn de belangen van alle betrokkenen meegewogen en verdisconteerd. Dit betekent dat ook niet 'zomaar' een enkel onderdeel kan worden aangetast, zonder het systeem zelf aan te tasten. Dit brengt naar het oordeel van de Staat mee dat ook bij de beoordeling van vorderingen die gericht zijn tegen specifieke onderdelen van het stelsel van huurprijsbescherming, huurbescherming en huisvesting terughoudendheid past.
- 12.3 Omdat vrijwel alle argumenten van eisers in deze conclusie reeds be- en weersproken zijn, zal de Staat in het navolgende zoveel mogelijk met verwijzingen naar het bovenstaande volstaan. Alhoewel daarbij zal worden verwezen naar de onderdelen van deze conclusie waar specifiek op bepaalde stellingen is ingegaan, dient daarbij wel steeds het geheel – als context waarbinnen de beoordeling dient plaats te vinden – voor ogen te worden gehouden. Op enkele onderdelen wordt bij de (subsidiaire) vorderingen nog een nieuw element aan het betoog van eisers toegevoegd. In die gevallen, zal de Staat daar uitgebreider bij stilstaan.
- 12.4 *Ad 8.2.1 Primaire vordering sub A*
- 12.4.1 Met al het voorgaande heeft de Staat toegelicht dat van het "disfunctioneren van de nationale wetgeving" geen sprake is en ook overigens niet kan worden gesteld dat het

Nederlands stelsel van huurprijsbescherming, huurbescherming en huisvesting in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Daarop stuit de primaire vordering onder A af.

12.5 *Ad 8.2.2 Primaire vordering sub B*

- 12.5.1 Eisers vorderen voorts een verklaring voor recht dat – kort gezegd – verhuurders recht hebben op een vrije markthuur of redelijk rendement met inbegrip van een redelijke winst, gebaseerd op een minimale huuropbrengst (kale huur) van 6% van de WOZ-waarde. In het bijzonder in hoofdstuk 8 van deze conclusie is uiteen gezet dat verhuurders – evenmin als investeerders in andere sectoren – geen aanspraak op een – door de overheid te garanderen – rendement kunnen maken.

Zie daarvoor in het bijzonder randnummer 8.15 en 8.16 van deze conclusie, en 8.17 e.v. waar op de stellingen van eisers ten aanzien van 6% van de WOZ-waarde is ingegaan.

- 12.5.2 Uit hoofdstuk 8 volgt eveneens dat de overheid met het beperken van de mogelijkheden om voor alle huurders en alle woningen een vrije markthuur te vragen, bepaald binnen de hem toekomende *margin of appreciation* is gebleven. Van de door eisers ontwaarde erkenning van de Staat dat verhuurders aanspraak zouden hebben op een huuropbrengst van 6% van de WOZ-waarde is geen sprake. Van enige strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM is geen sprake.

12.6 *Ad 8.2.3 Primaire vordering sub C*

- 12.6.1 Het primair onder c gevorderde, stuit af op het in hoofdstuk 10 van deze conclusie gestelde.

12.7 *Ad 8.2.3 Primaire vordering sub D*

- 12.7.1 Met hun primaire vordering sub D onder 8.2.3 van hun dagvaarding vorderen eisers verklaringen voor recht dat met betrekking tot het wetsontwerp of de wet tot Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen) (Kamerstuknummer 33129) dat:

(1) het handelen van de Staat met betrekking tot het afgeven en weer intrekken van inkomensverklaringen in het kader van het nog niet in werking getreden wetsontwerp onrechtmatig is geweest en

(2) de Staat onrechtmatig handelt indien en voor zover het systeem van de Belastingdienst structurele en/of veelvuldig herhaalde tekortkomingen en/of storingen vertoont met betrekking tot de inhoud en/of toezending van inkomensverklaringen.

- 12.7.2 Eisers verwijzen ter onderbouwing van deze vorderingen naar punt 1.4.18 e.v. (t/m punt 1.4.28) van hun dagvaarding. Dat deel van de dagvaarding bevat een meer beschrijvende passage. Eisers hebben echter geheel nagelaten aan te geven, laat staan te onderbouwen, waarom de Staat in dit opzicht onrechtmatig zou hebben gehandeld of onrechtmatig zou handelen en waar de gevorderde verklaringen voor recht op zijn gebaseerd. Zij staan ook in geen enkel verband tot de rest van de vorderingen waarvoor eisers voor het grootste deel aansluiten bij artikel 1 Eerste Protocol EVRM. De gevorderde verklaringen voor recht stuiten daar op af.
- 12.7.3 Subsidiair merkt de Staat het volgende op. Het wetsontwerp "Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen)" (Kamerstuknummer 33129) voorziet in een verruiming van de mogelijkheden voor verhuurders om huren voor huurders met huishoudinkomens boven € 43.000,- te verhogen. Verhuurders hebben op grond van het wetsvoorstel de mogelijkheid om bij de Belastingdienst een inkomensverklaring van hun huurders op te vragen, zodat zij aan de hand daarvan kunnen bezien of zij ruimere mogelijkheden hebben om de huurprijs te verhogen.
- 12.7.4 In 2012 werd er met grote inspanning naar gestreefd dat het wetsvoorstel voor 1 juli 2012 zou worden aangenomen en als wet in werking zou treden. Verhuurders zouden dan in de huurverhogingen per 1 juli 2012 de ruimere mogelijkheden al kunnen meenemen. Huurverhogingen dienen jaarlijks voor 1 mei te worden aangezegd. Om huurverhogingen op grond van inkomen met ingang van 1 juli 2012 al mogelijk te maken, dienden verhuurders dus al voor inwerkingtreding van de nieuwe wet over een inkomensverklaring van hun huurders te beschikken. Vooruitlopend op de nieuwe wet was er daarom in voorzien dat de Belastingdienst, op grond van een ontheffing van de geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst op grond van de algemene grondslag daartoe in de Algemene wet rijksbelastingen (Awr), tot verstrekking van de inkomensverklaringen kon overgaan. In dat verband zijn door verhuurders inkomensverklaringen gevraagd en door de Belastingdienst verstrekt.
- 12.7.5 Bij vonnis van 13 april 2012 heeft de Voorzieningenrechter in uw rechtbank echter bepaald dat – kort gezegd – de Awr onvoldoende grondslag bood om op de inwerkingtreding van de wetwijziging en de daarin opgenomen specifieke grondslag tot verstrekking van inkomensverklaringen aan verhuurders vooruit te lopen. De Voorzieningenrechter heeft de Staat daarom verboden de belastinggegevens (inkomensverklaring) van de betrokken huurders aan hun verhuurders te verschaffen en voor zover deze al waren verstrekt, de Staat geboden binnen een week aan de betrokken verhuurders te berichten dat de belastinggegevens niet hadden mogen worden verstrekt.

Zie: Voorz. Rechtbank Den Haag 13 april 2012, LJN: BW2236.

- 12.7.6 De Staat heeft naar aanleiding daarvan het verstrekken van inkomensverklaringen aan verhuurders gestaakt en alle verhuurders aan wie al inkomensverklaringen waren verstrekt, aangegeven dat dit niet had mogen gebeuren en verzocht deze te vernietigen.
- 12.7.7 Het wetsvoorstel is nog niet door de Eerste Kamer aangenomen, en op dit moment nog aanhangig.
- 12.7.8 De Staat stelt vast dat hij het vonnis van de voorzieningenrechter van uw rechtbank heeft opgevolgd; daarin is geen onrechtmatig handelen van de Staat gelegen. Voor zover eisers zich op het vonnis zouden willen beroepen – uit de dagvaarding blijkt dat niet – is van belang dat de normen waar eisers in dat kort geding een beroep op deden, strekten ter bescherming van belangen van die specifieke huurders en niet ter bescherming van de belangen van verhuurders en dus evenmin ter bescherming van belangen van eisers in deze procedure. Voor zover hun vorderingen zo gelezen moeten worden, stuiten zij daarop af.
- 12.7.9 Voor zover eisers de Staat verwijten dat zij – naar het de Staat voorkomt: beperkte – kosten hebben gemaakt om inkomensverklaringen bij de Belastingdienst op te vragen terwijl zij die niet hebben kunnen gebruiken, is evenmin van onrechtmatig handelen van de Staat sprake. Er was nog sprake van een wetsvoorstel. Er werd weliswaar naar gestreefd om het betrokken voorstel met ingang van 1 juli 2012 als wet in werking te laten treden, maar het voorstel moest nog door de Tweede en Eerste Kamer worden aangenomen. Het staat verhuurders dan vrij daarop vooruit te lopen, en te proberen een en ander in gang te zetten om een huurverhoging per 1 juli 2012 mogelijk te maken, maar zij kunnen aan dat voorstel geen rechten ontlenen.
- 12.7.10 De Staat benadrukt voorts dat de verhuurders die inkomensverklaringen hebben gevraagd, er uitdrukkelijk op zijn gewezen dat deze verklaringen vooruitlopend op de inwerkingtreding van het voorstel werden verstrekt. De betrokken verhuurders hebben bij het aanvragen van de verklaringen de gebruiksvoorwaarden geaccepteerd. Daarin was ook uitdrukkelijk aangegeven dat verstrekte gegevens – de inkomensindicatie en het aantal inkomensontvangers per adres – door hen moesten worden vernietigd als het wetsvoorstel niet voor 1 juli 2012 in werking was getreden. Verhuurders die verklaringen hebben aangevraagd, hebben dit risico bewust genomen, en kunnen de Staat in dat verband geen onrechtmatig handelen verwijten.
- Zie: de gebruiksvoorwaarden die als bijlage 1 bij de handleiding 2012 "Inkomensindicaties aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging was gevoegd, **productie 2**.
- 12.7.11 De Staat bestrijdt voorts uitdrukkelijk dat het systeem van de Belastingdienst structurele en/of veelvuldig herhaalde tekortkomingen en/of storingen vertoonde met

betrekking tot de inhoud en/of toezending van de inkomensverklaringen. Fair Huur onderbouwt ook op geen enkele wijze de stelling dat dit wel het geval zou zijn.

Zie ook de brief van 11 april 2012 (Kamerstuk 33129, 46) aan de Tweede Kamer, waar is ingegaan op foutmeldingen die bij inkomensverklaringen konden optreden:

"Volgens de Belastingdienst is de hoofdoorzaak van de verklaringweigeringen dat het adres en het fiscaal nummer van de eigenaar van de woning (bijvoorbeeld de woningcorporatie) niet met elkaar overeenkomen. Dit kan eenvoudig rechtgezet worden door alsnog de juiste eigendomsgegevens aan te leveren. Daarnaast zijn er ook mensen die geen inkomen hebben in de zin van de basisregistraties inkomens bv studenten met alleen studiefinanciering of huurders zonder inkomen waarvoor een andere de huur betaald. Deze zijn niet bekend bij de Belastingdienst. Indien een huishouden van een woonadres alleen bewoners heeft van wie de Belastingdienst geen inkomensgegevens heeft, vermeldt de Belastingdienst "onbekend" op de inkomensverklaring."

- 12.7.12 Voor zover Fair Huur met haar vordering vooruit wil lopen op inwerkingtreding van het voorstel en de wijze waarop inkomensverklaringen dan zullen worden verstrekt, ontbreekt elke onderbouwing van een onrechtmatig handelen van de Staat. Op inwerkingtreding van de wet kan ook niet op de door Fair Huur gevorderde wijze vooruit worden gelopen. Voor een algemene verklaring voor recht dat de Belastingdienst in de toekomst op een - samengevat - adequate wijze inkomensverklaringen dient te verstrekken, is geen grond in het recht.

12.8 *Ad 8.3.1 Subsidiaire vordering sub A*

- 12.8.1 Met hun subsidiaire vordering sub A onder 8.3.1 van hun dagvaarding (en II.A van het petitum) vorderen eisers een verklaring voor recht dat de Nederlandse wet- en regelgeving ten aanzien van 22 onderdelen van titel 4 van boek 7 BW en de UHW in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM en "op grond daarvan onverbindend is, waardoor de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt door voornoemde wet- en regelgeving te handhaven, althans te handhaven zonder eigenaren van woningen die door deze regelgeving getroffen worden, te compenseren."
- 12.8.2 Naar het oordeel van de Staat moet deze vordering reeds falen vanwege het feit dat niet gesteld kan worden dat het Nederlandse stelsel van huurbescherming en huurprijsbescherming als zodanig en in algemene zin in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Nu eisers ter onderbouwing van hun vordering niet meer doen dan verwijzen naar "vorenstaande uiteenzetting en producties" doet de Staat dat eveneens, zij het dat de Staat daar een korte reactie aan toevoegt.

Zie dus allereerst uitdrukkelijk de voorgaande hoofdstukken van deze conclusie.

- 12.8.3 Het Nederlandse stelsel van huurbescherming en huurprijsbescherming – dat op haar beurt onderdeel uitmaakt van een groter geheel aan regels dat ziet op de regulering van woonruimte – behelst een afweging van belangen van verhuurders en huurders waarbij onder meer is beoogd evenwicht te brengen in de machtsverhouding tussen verhuurders en huurders, alsmede om de omvang, kwaliteit en betaalbaarheid van het sociale woningaanbod te waarborgen. Ook algemene economische overwegingen als loon- en inkomenspolitiek en de nationale concurrentiepositie spelen daarbij een rol.
- 12.8.4 Dit aan dit stelsel ten grondslag liggende belangen en afwegingen rechtvaardigen de keuze voor een maximaal redelijke huurprijs die is gerelateerd aan de kwaliteit van de woning. Daarbij past tevens een maximale jaarlijkse huurprijsverhoging, alsmede de toetsing van de aanvangshuurprijs en eventuele huurprijsverminderingen indien sprake is van gebreken.

NB Het laatste is ook terug te voeren op de algemene notie van wanprestatie en (gedeeltelijke) ontbinding, maar kent voor woonruimte een specifieke regeling die de huurder verplicht een vordering bij de rechter in te stellen en gebonden is aan een wettelijke vervaltermijn.

- 12.8.5 Dat de verhoging van de huurprijs door de verhuurder (ook na renovatie) en verlaging door de huurder in de wet is gereguleerd en kan worden getoetst door de huurcommissie en rechter, past bij een stelsel waarin de huurprijs aan de hand van een woningwaarderingsstelsel wordt bepaald en daaraan dient te worden getoetst. Dit laatste geldt ook voor de splitsing van all-in prijzen en de vaststelling van (voorschotten op) de servicekosten. Dit stelsel zou niet te handhaven zijn indien daarvan vrijelijk zou kunnen worden afgeweken. Het is dan ook van dwingend recht (artikel 7:265 BW).

Het onder 1 t/m 9 en 11 op p. 103 van de dagvaarding gestelde stuit mede op het voorgaande af.

- 12.8.6 Het appèlverbod van artikel 7:262 lid 2 BW is niet in strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM en evenmin met het EVRM zelf. In voorkomend geval kan het verbod worden doorbroken door te stellen dat de bepalingen van artikel 7:246-265 BW ten onrechte zijn toegepast of buiten toepassing zijn gelaten (HR 13 maart 1987, NJ 1987, 1017) of de fundamentele beginselen van een goede procesorde zijn geschonden (HR 18 februari 1994, NJ 1994, 742). Voorts is dit appèlverbod in het geheel niet aan de orde indien een verhuurder zich rechtstreeks tot de rechter wendt met een dagvaardingsprocedure, bijvoorbeeld naar aanleiding van een vordering tot nakoming of uit onverschuldigde betaling (zie bijvoorbeeld HR 3 oktober 1997, NJ 1998, 129).

12.8.7 De huurprijsbescherming zou zinledig zijn indien de verhuurder een huurovereenkomst eenvoudig zou kunnen beëindigen. Daarnaast zou de verhuurder in dat geval een onevenredige machtspositie krijgen ten opzichte van de huurder. Huurders zouden bijvoorbeeld kunnen aarzelen om herstel van gebreken te verlangen, zich op de mogelijkheid van evenredige huurprijsvermindering te beroepen of niet in te stemmen met een onredelijk aanbod, indien de verhuurder vervolgens tot beëindiging van de huurovereenkomst zou kunnen overgaan. De onder 12 t/m 18 op p. 103 van de dagvaarding bedoelde bepalingen vinden onder meer daarin hun rechtvaardiging.

12.8.8 Waarom het in strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM zou zijn dat de verhuurder schadeplichtig is indien hij de huurovereenkomst opzegt op grond van dringend eigen gebruik terwijl daarvan geen sprake is (zie artikel 7:276 BW en daarover punt 17 op p. 103 dagvaarding), valt zonder nadere toelichting niet in te zien. Feitelijk is dan sprake van een vorm van bedrog of onrechtmatig handelen dat ook buiten het huurrecht tot schadeplichtigheid leidt.

Zie hierover:

- Huydecoper 2010 (T&C Huurrecht), art. 7:276, aant. 1.

12.8.9 Ten aanzien van artikel 7:273 BW en 7:277 BW (waarover punt 14 en 18 op p. 103 dagvaarding) geldt dat de wetgever het onwenselijk heeft geacht dat de huurder – na een onsuccesvolle opzegging door de verhuurder – steeds opnieuw met huurbeëindigingen en procedures zou kunnen worden geconfronteerd. Om die reden kan de rechter ingevolge artikel 7:273 lid 2 BW een bepaalde termijn vaststellen gedurende welke de huurovereenkomst (in ieder geval) wordt geprolongeerd of beslist dat deze voor onbepaalde tijd voortduurt. Een nieuwe opzegging dient daarop aan te sluiten, hetgeen in artikel 7:277 lid 2 BW regeling vindt.

12.8.10 Waarom artikel 7:279 BW in strijd zou zijn met artikel 1 Eerste Protocol EVRM valt niet in te zien. Dit artikel bepaalt slechts dat de huurder het recht heeft de overeenkomst te ontbinden indien het voor bewoning noodzakelijke gedeelte van het gehuurde onbewoonbaar wordt of gevaren oplevert. Daarmee is in feite niets anders bepaald dan de algemene regel van artikel 6:265 BW reeds meebrengt.

Zie hierover:

- Huydecoper 2010 (T&C Huurrecht), art. 7:279, aant. 1.

12.8.11 Artikel 7:280 geeft de rechter de bevoegdheid – niet de verplichting – om, indien hij overweegt om ontbinding van de huurovereenkomst uit te spreken – aan de huurder een laatste termijn voor nakoming toe te staan om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. Het gaat dan om een laatste kans om ontbinding wegens een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst te voorkomen. Daarbij

kan onder meer worden gedacht aan de mogelijkheid om een betalingsachterstand in te lossen. Reeds omdat de rechter daarbij steeds op grond van de omstandigheden van het geval zal moeten beoordelen of een terme de grâce moet worden verleend, kan niet worden gesteld dat hierdoor strijd met artikel 1 Eerste Protocol EVRM ontstaat.

- 12.8.12 Artikel 7:281 BW biedt degene die door rechtsopvolging verhuurder is geworden de (extra) mogelijkheid om een huurovereenkomst te ontbinden omdat hij een krachtens een geldend bestemmingsplan op het gehuurde liggende bestemming wil verwezenlijken. In dat geval heeft de huurder (en de onderhuurder aan wie bevoegd wordt onderverhuurd) recht op schadeloosstelling. Gegeven de achtergrond bij deze bepaling is de regeling te verklaren en gerechtvaardigd. De strekking is om degene die het onroerend goed verwerft met de intentie de daarop rustende bestemming te verwezenlijken de bevoegdheid te geven tussentijdse ontbinding te vorderen. Voor de huurder staat daar een aanspraak op de in artikel 7:281 lid 2 geregelde schadevergoeding tegenover.

Zie hierover:

- Berkvens, Huurrecht (Losbl.), art. 7:281, aant. 11.

- 12.8.13 Artikel 7:281 BW geldt alleen voor de verhuurder die door rechtsopvolging verhuurder geworden is en derhalve niet voor de verhuurder die de oorspronkelijke huurovereenkomst is aangegaan. Het artikel komt voorts niet in de plaats van de opzeggingsgronden van artikel 7:274 BW en de algemene bevoegdheid tot ontbinding op grond van wanprestatie, maar is een aanvullende ontbindingsmogelijkheid voor het specifieke geval dat de verhuurder de krachtens een geldend bestemmingsplan op het gehuurde liggende bestemming wil verwezenlijken. Aangezien daarmee wordt ingebroken op het huurrecht dat de huurder heeft, is het verschuldigd zijn van een schadevergoeding eerder passend in het stelsel van artikel 1 Eerste Protocol EVRM dan daarmee in strijd.

- 12.8.14 Voor artikel 7:282 BW geldt hetzelfde als voor artikel 7:265 BW; het stelsel van huurbescherming zou niet te handhaven zijn als daar naar eigen keuze van kon worden afgeweken.

- 12.8.15 Mede op grond van het voorgaande, dient deze subsidiaire vordering te worden afgewezen.

12.9 *Ad 8.3.2 Subsidiaire vordering sub B*

- 12.9.1 Het subsidiair onder B gevorderde, stuit af op het onder 4.6.43 t/m 4.6.52 en 6.1 t/m 6.12 van deze conclusie gestelde.

12.10 Ad 8.3.3 Subsidiaire vordering sub C

- 12.10.1 Het subsidiair onder C gevorderde, stuit af op het in hoofdstuk 8, in het bijzonder in de randnummers 8.35 t/m 8.40 en op het onder 9.1 t/m 9.5 van deze conclusie gestelde.

12.11 Ad 8.3.4 Subsidiaire vordering sub D

- 12.11.1 Het subsidiair onder D gevorderde, stuit af op het in hoofdstuk 7 van deze conclusie gestelde en met name op het gestelde onder 7.11.

12.12 Ad 8.3.5 Subsidiaire vordering sub E

- 12.12.1 Het subsidiair onder E sub 1 t/m 4 gevorderde is ten dele een herhaling van het subsidiair onder A sub 7 t/m 10 gevorderde en stuit af op het onder 12.8.5 en 12.8.6 van deze conclusie gestelde. Voor het overige stuit het subsidiair onder E gevorderde af op het in hoofdstuk 10 van deze conclusie gestelde, en op hetgeen in randnummer 6.11 en 6.12 van deze conclusie uiteen is gezet.

12.13 Ad 8.3.6 Subsidiaire vordering sub F

- 12.13.1 Het subsidiair onder F gevorderde stuit af op het in hoofdstuk 9 en onder 8.35 t/m 8.40 van deze conclusie gestelde.

12.14 Ad 8.3.7 Subsidiaire vordering sub G

- 12.14.1 De Staat verwijst naar hoofdstuk 9 van deze conclusie, waar uiteen is gezet waarom – samengevat – de huurregelgeving niet in strijd is met het discriminatieverbod zoals vervat in artikel 14 EVRM, artikel 1 Twaalfde Protocol EVRM en artikel 26 IVBPR. Daaruit volgt dat ook voor deze vordering geen steun in het recht is te vinden.

Zie ook: hoofdstuk 8 van deze conclusie.

12.15 Ad 8.3.8 Subsidiaire vordering sub H

- 12.15.1 Eisers vorderen subsidiair onder H dat voor recht wordt verklaard dat het in Nederland bestaande stelsel van huisvestingswetgeving en huisvestingsregelingen in zijn geheel fundamenteel in strijd is met artikel 1 Eerste Protocol EVM (etc.). Ook deze vordering moet falen. De Staat verwijst hiertoe naar het onder 4.7.1 en 4.7.13 van deze conclusie gestelde en voegt daaraan nog het navolgende toe.
- 12.15.2 Evenals het geval is bij de huurbescherming en huurprijsbescherming, gaat het stelsel van huisvestingswetgeving en -regelgeving ver terug in de tijd. Wie toetreedt tot de

sociale woningmarkt weet derhalve dat sprake is van huisvestingswetgeving en – regelgeving.

12.15.3 Het stelsel van woonruimteverdeling zoals dat thans in de Huisvestingswet geregeld is, vergt een beoordeling op gemeentelijk niveau of het treffen van maatregelen noodzakelijk is voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Is dat het geval, dan dient een huisvestingsverordening te worden vastgesteld. Bij de daarin – mogelijk – op te nemen instrumenten dient de gemeente zich eveneens steeds af te vragen of daartoe een noodzaak bestaat uit het oogpunt van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Bij het aanvragen van vergunningen uit hoofde van de huisvestingswet en bij het beoordelen daarvan, komt zowel voornoemd belang als het belang van de eigenaar aan bod en vindt de uiteindelijke toetsing door de bestuursrechter plaats. Bij het vorderen van woonruimte geldt hetzelfde, met dien verstande dat rechterlijke toetsing in eerste en enige instantie door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State plaatsvindt. Dit stelsel waarborgt aldus een adequate afweging van belangen.

12.15.4 De huisvestingswet en –regelgeving leidt niet tot een afwijking van de regels inzake de huurprijs. Evenmin doen deze regels af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst te ontbinden indien de huurder zijn verplichtingen – waaronder de betalingsverplichtingen – uit hoofde van de huurovereenkomst niet nakomt.

12.15.5 Er is derhalve geen reden om de Nederlandse huisvestingswet- en regelgeving in strijd te achten met artikel 1 Eerste Protocol EVRM.

12.16 Ad 8.4.1 Meer subsidiaire vordering sub A

12.16.1 De meer subsidiaire vordering sub A strekt tot temporisering van de werking van de primaire vordering onder A en subsidiaire vorderingen onder A t/m G. Nu deze primaire en subsidiaire vorderingen dienen te worden afgewezen, geldt dit eveneens voor de tot temporisering daarvan strekkende meer subsidiaire vordering onder A.

12.17 Ad 8.4.2 Meer subsidiaire vordering sub B

12.17.1 Dat de meer subsidiaire vordering sub B moet worden afgewezen ligt reeds besloten in het gegeven dat hetzelfde geldt voor de subsidiaire vordering sub H. De Staat verwijst hiertoe naar het gestelde onder 4.7.1 en 4.7.13 en 12.15.1 t/m 12.15.5 van deze conclusie.

12.18 Ad 8.5 Proceskostenveroordeling

12.18.1 De onder 8.5 gevorderde veroordeling van de Staat in de “integrale kosten van eisers met betrekking tot het onderhavige proces” moet reeds worden afgewezen nu eisers in

het ongelijk dienen te worden gesteld. Voor het overige geldt dat de vordering niet kan worden toegewezen gelet op het gestelde in hoofdstuk 10 van deze conclusie. De Staat voegt daar tot slot aan toe dat eisers op geen enkele wijze hebben onderbouwd waarom in dit geval zij door de regeling omtrent proceskosten zouden zijn belemmerd in hun recht op een eerlijk proces en hun toegang tot de rechter. Evenmin hebben zij onderbouwd waaruit hun proceskosten dan zouden bestaan en waarom deze omvangrijk zouden zijn. De Staat bestrijdt dat deze het gebruikelijke te buiten zullen gaan.

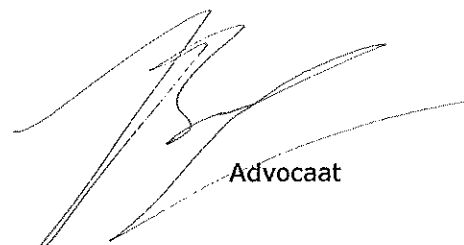
13 Bewijsmiddelen en bewijsaanbod

- 13.1 De relevante bewijsmiddelen die het verweer van de Staat staven zijn als productie aan deze conclusie gehecht. De Staat meent dat op hem geen bewijslast rust. Niettemin, voor zover enige bewijslast op de Staat zou rusten, biedt hij uitdrukkelijk (tegen)bewijs van de desbetreffende stellingen en gronden aan door alle middelen rechtens.

14 Conclusie

De Staat concludeert:

- i) tot niet-ontvankelijkverklaring van eiseressen in hun vorderingen, althans tot afwijzing van het gevorderde;
- (ii) met veroordeling van eiseressen in de kosten van het geding, zulks met bepaling dat over die proceskostenveroordeling de wettelijke rente verschuldigd zal zijn met ingang van de vijftiende dag na de datum van het te dezen te wijzen vonnis;
- (iii) en met veroordeling van eiseressen in de nakosten, conform het liquidatietarief begroot op € 131 dan wel in het geval van betekening € 199;
- (iv) met verklaring dat deze proceskostenveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad zijn
- (v) met bepaling dat eiseressen hoofdelijk aansprakelijk zullen zijn voor voldoening van de kosten van het geding waartoe zij veroordeeld zullen zijn.



Advocaat

behandeld door	J. Bootsma
correspondentie	Postbus 11756, 2502 AT Den Haag
telefoon	(070) 515 38 38
fax	(070) 515 33 14
e-mail	j.bootsma@pelsrijcken.nl
zaaknr	10038042

Inventaris producties

- 1 Overzicht huurverhogingspercentages
- 2 Gebruiksvoorwaarden, bijlage 1 Handleiding 2012 "Inkomensindicaties aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging" van de Belastingdienst

Productie 1

2.

Bijlage: overzicht huurverhogingspercentages

JAAR	DATUM	PERCENTAGE	OPMERKINGEN
1951	1-jan	15%	
1954	1-jan	17%	1e klas gemeente
		20%	1e klas gemeente
		23%	2e klas gemeente
		26%	3e klas gemeente
		29%	4e klas gemeente
1955	1-sep	5%	
1957	1-aug	25%	
1960	1-apr	20%	
1962	1-sep	10%	1e klas gemeente
		11%	2e en 3e klas gemeenten
		12%	4e en 5e klas gemeenten
1964	1-jul	10%	1e en 2e klas gemeenten
		12,50%	3e, 4e en 5e klas gemeenten
1966	1-jan	10%	
1967	1-jul	10%	
1968	1-jan	4%	
1969	1-apr	6%	
1970	1-jul	6%	
1971	1-apr	7%	
1972	1-apr	6%	
1973	1-apr	6%	
1974	1-apr	3%	woningen van de laatste 5 jaar
		6%	overige woningen
1975	1-jul	8%	
1976	1-apr	8%	
1977	1-apr	7%	
1978	1-jul	7%	
1979	1-jul	5%	
1980	1-jul	6%	
1981	1-jul	6%	
1982	1-jul	4%	gesubsidieerde woningen laatste 10 jaar
		6%	overige woningen
1983	1-jul	5%	tot 10 % harmonisatie
1984	1-jul	3%	tot 6% harmonisatie
1985	1-jul	3%	tot 5% harmonisatie
1986	1-jul	2%	4% halve en 6% hele harmonisatie
1987	1-jul	2%	4% halve en 6% hele harmonisatie
1988	1-jul	3%	5% halve en 7% hele harmonisatie
1989	1-jul	3%	5% halve en 7% hele harmonisatie
1990	1-jul	3%	5% halve en 7% hele harmonisatie
1991	1-jul	5,50%	7,5% halve en 9,5% hele harmonisatie
1992	1-jul	5,50%	7,5% halve en 9,5% hele harmonisatie
1993	1-jul	6%	huursombenadering
1994	1-jul	6%	huurliberalisatie bij ihs-grens: f 963,75
1995	1-jul	6%	huurliberalisatie bij ihs-grens: f 1007,50
1996	1-jul	6,5%	huurliberalisatie bij ihs-grens: f 1047,92

2.

Bijlage: overzicht huurverhogingspercentages

JAAR	DATUM	PERCENTAGE	OPMERKINGEN
1997	1-jul	6,5%	huurliberalisatie bij ihs-grens: f 1085,-
1998	1-jul	6,5%	huurliberalisatie bij ihs-grens: f 1085,-
1999	1-jul	6,5% (>5,5% motiveren)	huurliberalisatie bij ihs-grens: f 1107,-
2000	1-jul	3,8% (>2,2% motiveren)	huurliberalisatie bij ihs-grens: f 1149,-
2001	1-jul	3,8% (>2,6 % motiveren)	huurliberalisatie bij ihs-grens: f 1193,-
2002	1-jul	Tot 4,7% (>2,7% motiveren)	huurliberalisatie bij ihs-grens: € 565,44
		70 - 100% huurprijsgrens 2,7%	
		60 - 70% huurprijsgrens 3,7%	
		50 - 60% huurprijsgrens 4,2%	
		50% en < huurprijsgrens 4,7%	
2003	1-jul	Tot 5,0% (>3,0% motiveren)	huurliberalisatie-grens: € 585,24
		72-100% huurprijsgrens 3,0%	
		62-72% huurprijsgrens 4,0%	
		52-62% huurprijsgrens 4,5%	
		<52% en huurprijsgrens 5,0%	
2004	1-jul	tot 5,0% (>3,0% motiveren)	huurliberalisatie-grens: € 597,54
		74-100% huurprijsgrens 3,0%	
		62-74% huurprijsgrens 4,0%	
		54-64% huurprijsgrens 4,5%	
		<54% en huurprijsgrens 5,0%	
2005	1-jul	tot 2,7	huurliberalisatie-grens: € 604,72
2006	1-jul	tot 3,2	huurliberalisatie-grens: € 615,01
2007	1-jul	tot 1,1	huurliberalisatie-grens: € 621,78
2008	1-jul	tot 1,6	huurliberalisatie-grens: € 631,73
2009	1-jul	tot 2,5	huurliberalisatie-grens: € 647,53
2010	1-jul	tot 1,2	huurliberalisatie-grens: € 647,53
2011	1-jul	tot 1,3%	huurliberalisatie-grens: € 652,52 (per 1 januari 2011)

Productie 2

Bijlage 1: gebruiksvoorwaarden

Met het gebruik van de Belastingdienst-service voor het aanvragen van één of meerdere inkomensindicaties – voor één of meerdere woningen met een gereguleerde huur – verklaart u:

- een verhuurder te zijn, of een verhuurdersorganisatie te vertegenwoordigen, die woningen met een gereguleerde huur die tevens uw eigendom zijn, verhuurt;
- de service slechts te gebruiken voor het aanvragen van gegevens over woningen met een gereguleerde huur die behoren tot uw woningenbestand;
- de aan u verstrekte gegevens – de inkomensindicatie en het aantal inkomensontvangers per adres – alleen te gebruiken voor het doel waarvoor deze zijn verstrekt, namelijk voor het al dan niet opleggen van een huurverhoging;
- de aan u verstrekte gegevens – de inkomensindicatie en het aantal inkomensontvangers per adres – niet langer te bewaren dan tot het moment dat over het voorstel tot huurverhoging onherroepelijk is beslist;
- een zodanig administratie te voeren dat de juiste, volledige en tijdige vastlegging is gewaarborgd van de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen;
- de aan u verstrekte gegevens – de inkomensindicatie en het aantal inkomensontvangers per adres – te vernietigen als het onderhavige wetsvoorstel niet voor 1 juli 2012 in werking is getreden;
- de aan u verstrekte gegevens – de inkomensindicatie en het aantal inkomensontvangers per adres – vertrouwelijk te behandelen, behalve als enig wettelijk voorschrift u tot mededeling verplicht of uit uw taak de noodzaak tot mededeling voortvloeit.

Over de door de Belastingdienst verstrekte gegevens kunt u niet met de Belastingdienst in discussie gaan. Ook kunt u hiertegen geen bezwaar maken en/of beroep aantekenen.