

# vonnis

---

## RECHTBANK AMSTERDAM

Sector Kanton

Locatie Amsterdam

Rolnummer: 1304069 CV EXPL 11-40306

Vonnis van: 2 oktober 2012

F.no.: 590

### Vonnis van de kantonrechter

In z a k e

**stichting**  
**STICHTING PLANTAGEHOEK**  
gevestigd te Hilversum  
eiseres  
nader te noemen Plantagehoek  
gemachtigde: mr. H.M. Hielkema

t e g e n

**I. MEDDENS**  
wonende te Amsterdam  
gedaagde  
nader te noemen Meddens  
gemachtigde: mr. P.J. van der Putt

### Verloop van de procedure:

- dagvaarding van 17 november 2011 met producties;
- conclusie van antwoord met producties;
- tussenvonnis van 14 februari 2012 waarbij een comparitie van partijen is bepaald;
- comparitie van partijen op 8 mei 2012; aanwezig: namens Plantagehoek: N. Nobel vergezeld van de gemachtigde en Meddens met haar gemachtigde.
- voorafgaande aan de comparitie van partijen heeft Meddens de producties 7 tot en met 13 in het geding gebracht;
- conclusie van repliek met producties van Plantagehoek;
- conclusie van dupliek van Meddens.

## 1. Feiten

In deze procedure staat als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet voldoende weersproken het volgende vast:

- 1.1. Plantagehoek is op 15 april 1976 juridisch eigenaar geworden van het perceel Plantage Doklaan 4 - Plantage Parklaan 31 te Amsterdam. De aankoopprijs bedroeg fl. 112.500,00. De heer N. Nobel is economisch eigenaar.
- 1.3. Drie appartementen (Plantage Kerklaan 31, Plantage Doklaan 4 I en Plantage Doklaan 4 II) zijn verkocht tegen een prijs van respectievelijk fl. 285.000 op 9 april 1998, fl. 197.500 op 15 september 1997 en fl. 325.000,00 op 8 oktober 1999.
- 1.4. Meddens huurt het appartement Plantage Doklaan 4 III met een oppervlakte van 60m<sup>2</sup>, alsmede een deel van de zolder-étage vanaf 1971.
- 1.5. Per 1 juli 2011 bedraagt de huur € 314,99 per maand. Aan voorschot voor watergebruik wordt € 19,05 per maand en voor gas en electra € 64,51 per 2 maanden betaald.
- 1.6. In augustus 2011 heeft een deskundige van het "huurteam" het door Meddens gehuurde gewaardeerd op 107 punten. Plantagehoek komt op 144 punten.
- 1.7. Bij brief van 11 juli 2011 heeft Plantagehoek de huurovereenkomst met Meddens opgezegd tegen 1 februari 2012 op de grond:
  - dat Meddens weigert haar medewerking te verlenen aan een onderzoek van de woning ten behoeve van een energielabel en de woningwaardering;
  - dat Meddens een onredelijk lage huurprijs betaalt.
- 1.8. Meddens stemt niet in met de beëindiging van de huurovereenkomst en ook niet met een huurprijsverhoging.
- 1.9. Tijdens deze procedure heeft een namens Plantagehoek aangezochte deskundige, de heer Bragt van Ockenburg B.V., toegang tot de gehuurde woning gekregen.

## 2. Vordering

Plantagehoek vordert - kort gezegd - na wijziging van haar vordering

*primair*

ontbinding van de huurovereenkomst met ontruiming van het gehuurde door Meddens met vaststelling van een huurprijs vanaf 1 februari 2012 op € 1.157,50 per maand, en veroordeling van Meddens tot betaling daarvan;

*subsidiar*

vaststelling van de huurprijs op voormeld maandbedrag;

*primair en subsidiar*

de veroordeling van Meddens tot betaling van € 1.604,71 aan advocaatkosten met wettelijke rente en de (na)kosten van de procedure.

Aan haar vorderingen legt Plantagehoek de onder 1 vermelde feiten alsmede het navolgende ten grondslag. Het Nederlandse huurrecht is in strijd met het Europese recht: zowel door de wettelijke huurprijsbeheersing, als gevolg waarvan Plantagehoek niet de vrije markthuurlaan ontvangen (en zij zelfs een verliesgevend exploitatie heeft) als door de wettelijke huurbescherming, waardoor Plantagehoek niet de vrijheid heeft om de huur te beëindigen (al dan niet op de grond dat zij geen redelijke rendement behaalt bij exploitatie van de huurwoning).

Zij lijdt structureel verlies op de exploitatie van de woning. Bij 107 punten, van welk aantal Plantagehoek de juistheid betwist, hoort een maximale huurprijsgrens van € 491,50, hetgeen meer is dan Meddens betaalt. Plantagehoek wilde de energieprestatie van de woning laten meten door een deskundige (in verband met de berekening van maximaal toelaatbare

huurprijs) en de woning laten waarderen volgens het woningwaarderingssysteem. Meddens wilde daar aanvankelijk alleen onder onaanvaardbare voorwaarden aan meewerken. Plantagehoek heeft dan ook op voornoemde twee gronden de huurovereenkomst opgezegd. Plantagehoek beroept zich op het Eerste Protocol bij het EVRM en de uitspraken van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) ondermeer in de zaak Hutten-Czapska versus Polen de dato 19 juni 2006 (EHRC 2006, 105, RvdW 2006,849) (ook wel het "Poolse arrest" genoemd). Uit een en ander volgt dat de Nederlandse wetgeving op het gebied van huurprijsbeheersing en huurbescherming onverbindend is. De wetgeving voldoet niet aan de eis dat (a) inmenging *lawful* moet zijn, (b) de inbreuk op het eigendomsrecht redelijkerwijs geboden is op grond van een legitiem doel in het algemeen belang en evenmin (c) aan de eis dat een redelijke afweging is gemaakt tussen het algemeen belang en de te beschermen belangen van de huiseigenaren. Ad a: *unlawful* omdat de kantonrechters bij de vaststelling van de huurprijs niet gebonden zijn aan de wettelijke uitvoeringsregels die wel voor de huurcommissies gelden. Ad b: sinds de wederopbouw is geen sprake meer van een legitiem doel: het in verband met de woningnood doelbewust laag houden van de huren zonder dat de eigenaren daarvoor schadeloos werden gesteld. Ad c: in Nederland wordt de sociale en financiële last voor de betaalbaarheid van het wonen van de individuele huurders voor een groot deel afgewenteld op de particuliere huiseigenaar door de huurprijsbeheersing (de eigenaar wordt gedwongen om genoeg te nemen met een huuropbrengst die veel lager is dan de markthuur), huurbescherming en huisvestingsmaatregelen. Met name in het Poolse arrest heeft het EHRM beslist dat de huiseigenaars niet slechts recht hebben op een huuropbrengst die voldoende is om de kosten te dekken maar dat zij ook het recht hebben om winst te behalen uit hun eigendom. De waarde-ontwikkeling van de woning (en eventueel gerealiseerde winst) speelt daarbij geen rol. De huuropbrengst dient dus drie elementen te omvatten: kosten van onderhoud en vaste lasten ("maintenance and repair"), rendement van geïnvesteerd vermogen ("return on investment") en een redelijke winst ("decent profit"). Daarvan is in deze zaak geen sprake. De huurprijs dient op 6% van de WOZ-waarde per jaar te worden vastgesteld. Per 1 januari 2009 betaalt Meddens 1,466 % van de WOZ-waarde ad € 254.500,00. Meddens (een huurveteraan) betaalt minder dan de huurprijs die Plantagehoek zou mogen ontvangen volgens het in Nederland geldende woningwaarderingssysteem. Volgens de puntentelling beloopt dat bedrag € 491,50; per 1 oktober 2011 dient dit bedrag verhoogd te worden met een bedrag van ongeveer € 72,00 (te weten 15 punten omdat de woning in een schaarste gebied is gelegen). De verhuurder subsidieert in wezen de huurder. Voorts betekent het permanente verschil tussen een huurovereenkomst met een huurveteraan en een nieuwe huurder, waarbij van vrijwilligheid van de verhuurder geen sprake is, strijd met de anti-discriminatiebepalingen van artikel 14 EVRM, artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM en artikel 26 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR). Nobel lijdt structureel verlies op de exploitatie van de woning: gelet op de rendementsheffing (4% fictief rendement) en de bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren was de opbrengst in 2008 € 196,00 negatief, in 2009 € 23,00 negatief en in 2010 € 108,00 positief. De door Meddens te betalen huur dient op de markthuur ad 6% van de WOZ waarde ad € 231.500,00 te worden gesteld op € 1.157,50 per maand. Plantagehoek realiseert zich dat Meddens die huur niet kan betalen, maar met een woontijd van 40 jaar kan zij een sociale huurwoning vinden met een huurprijs die wel past bij haar inkomen. Plantagehoek heeft in ieder geval recht op de (nog vast te stellen) maximale huurprijs. Bij conclusie van repliek doet Plantagehoek een beroep op onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6: 258 Burgerlijk Wetboek (BW) en de onaanvaardbaarheid van Meddens een beroep te doen op huur(prijs)bescherming (artikel 6: 248 lid 2 BW). Bij repliek berekent Plantagehoek een negatief rendement van € 1.150,00 per jaar + een p.m. post voor onroerende zaak belasting en rioolheffing. Zij gaat daarbij uit van € 3.300,00 onderhoudskosten, een rendementsheffing van € 1.800,00 en waterschapsbelasting van € 0,050.

### 3. Verweer

Meddens voert verweer. Zij huurt de woning sinds 1971 en heeft voordat Plantagehoek eigenaar werd vele werkzaamheden zelf uitgevoerd: vloerbalken, - planken, betengeling, jute en afgekeurde gas- en electriciteitsleidingen vervangen, plafonds hersteld, schoorsteen opnieuw gemetseld, en (nadat Plantagehoek eigenaar werd) voorzetrainen geplaatst. Deze voorzieningen dienen op grond van artikel 13, lid 4 Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte buiten beschouwing te worden gelaten bij de opstelling van de puntenwaardering. De voorzetrainen zijn door Plantagehoek vervangen door dubbel glas met de afspraak dat Meddens daarvoor geen huurverhoging zou hoeven te betalen. Meddens betwist de door Plantagehoek gestelde, maar niet, althans onvoldoende onderbouwde exploitatieverliezen. Van een huurverhoging kan geen sprake zijn. Plantagehoek kan op niet meer dan de jaarlijkse huurverhoging aanspraak maken. De gronden voor opzegging van de huurovereenkomst gaan niet op. Van wanprestatie is geen sprake. De gevorderde advocaatkosten zijn zonder redelijke grond gemaakt. Er is geen schending van artikel 1 Eerste Protocol EVRM. In gelijke zin de HR 29 oktober 2010, LJN BM 9232 en het Gerechtshof Amsterdam van 6 maart 2008 en van 25 januari 2011 LJN BP 3497. Overigens is het betoog van Plantagehoek dat zij een rendement van 6% van de WOZ waarde zou mogen maken, evident onjuist. Als zij een redelijke winst zou mogen maken, dan dient uitgegaan te worden van de door Plantagehoek gemaakte kosten. Plantagehoek is door aankoop van het perceel geheel vrijwillig in de huurverhouding met Meddens gestapt. Dat is een wezenlijk verschil met de Poolse kwestie. Van discriminatie is geen sprake. Plantagehoek heeft dezelfde positie als andere verhuurders. Meddens leeft van een uitkering en is bij uitstek een huurder waarvoor het huurprijsbeschermingssysteem nodig is.

### 4. Beoordeling van de standpunten

4.1. De door Plantagehoek aan de kantonrechter voorgelegde vraag is of de Nederlandse regelgeving betreffende huur(prijs)bescherming in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM, zodat een huurder geen beroep op die regels kan doen, omdat ze onverbindend zijn, en de huurovereenkomst door de opzegging van 11 juli 2011 per 1 februari 2012 is geëindigd.

4.2. In Nederland kennen we een systeem waarbij de huurder beschermd wordt tegen de verhuurder bij huurbeëindiging en waarbij de huurder een beroep kan doen op een gedetailleerd systeem van huurprijsbescherming. Dit kan leiden tot de situatie dat een verhuurder een huurverhouding niet kan beëindigen, genoeg moet nemen met een lagere huurprijs dan gewenst en zelfs met een huurprijs die de exploitatie- en onderhoudskosten niet dekt. De vraag is of deze regelgeving in strijd is met het internationale recht.

4.3. Artikel 1 van het Eerste Protocol luidt:

*“Bescherming van eigendom*

*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. “*

4.4. In het arrest van het EHRM van 19 juni 2006, RvdW 2006, 849 (Hutten-Czapska/Polen) heeft het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) in een zaak tussen een particulier en de Poolse overheid overwogen dat de Poolse restrictieve huurwetgeving in strijd was met artikel 1 van het Eerste Protocol.

4.5. De Hoge Raad heeft in de uitspraak van 29 oktober 2010 LJN BM 9232 overwogen dat de regels die het rendement van verhuurde onroerende zaken in Nederland beïnvloeden dusdanig anders van aard zijn dat zij niet op één lijn gesteld kunnen worden met de regels die in Poolse zaak aan de orde waren ( in die zaak diende de eigenaar van overheidswege zijn eigen huis te verlaten, werden huurders door de overheid aangewezen, waren er verregaande beperkingen aan de hoogte van de huurprijs en was er de onmogelijkheid een wanbetalende huurder uit het huis te zetten).

4.6. De kantonrechter volgt de conclusie in de uitspraken van het Gerechtshof Amsterdam van 25 januari 2011 LJN BP 3497, de kantonrechter te Amsterdam van 11 juli 2012, LJN BX1260 en 24 juli 2012 LJN BX 5061, dat de Nederlandse legitiem en in het algemeen belang vastgestelde huur(prijs)beschermingsmaatregelen om het gebruik van eigendom te reguleren, hetgeen krachtens artikel 1 Eerste Protocol is toegestaan, niet in zijn algemeenheid in strijd zijn met het EVRM en dus onverbindend. Van disproportionaliteit is geen sprake.

4.7. Van strijd met de andere door Plantagehoek genoemde verdragen is naar het oordeel van de kantonrechter evenmin sprake.

4.8. Uit het Poolse arrest volgt evenwel wel, gelijk de Hoge Raad, het Gerechtshof en de kantonrechter hebben vastgesteld, dat het bestaan van een structurele wanverhouding (“no fair balance”) tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, die vanwege aspecten van huurbescherming niet voor verbetering in aanmerking komt, tot het oordeel *kan* leiden dat sprake is van een onevenredige aantasting van de rechten van de eigenaar. In het individuele geval dient getoetst te worden of de combinatie van een stringente huurbescherming en een tot structureel verlies leidende huurprijs-controle in de gegeven omstandigheden leidt tot een buitensporige last voor de verhuurder en dus tot een uitkomst die niet met artikel 1 van het Eerste Protocol spoort. Voor de beoordeling daarvan kent de Nederlandse wetgeving artikel 6: 258 BW en 6: 248 lid 2 BW.

4.9. In de regelgeving en jurisprudentie is geen aanwijzing te vinden voor het oordeel dat het niet behalen van een in de ogen van Plantagehoek en anderen redelijk geachte opbrengst van een onroerende zaak (6% van de WOZ-waarde) onder de noemer van een structurele wanverhouding is te brengen. De stelling van die strekking van Plantagehoek volgt de kantonrechter dan ook niet.

4.10. In deze zaak is een structurele wanverhouding, die leidt tot strijd met artikel 1 Eerste Protocol, niet komen vast te staan. Hierbij neemt de kantonrechter het volgende in aanmerking: Plantagehoek heeft het pand in verhuurde staat gekocht; Meddens was ten tijde van de aankoop huurder; er is dus geen sprake van een onvrijwillige totstandkoming van een rechtsverhouding. Plantagehoek wist waar ze aan begon. De door Plantagehoek verschaftte gegevens wettigen de gestelde wanverhouding niet, nog daargelaten dat niet bij elke wanverhouding sprake zal zijn van strijd met artikel 1 Eerste Protocol. Plantagehoek heeft voor het overige onvoldoende inzicht gegeven in haar exploitatiekosten. De voor die beoordeling vereiste stellingen en feitelijke gegevens ontbreken. Zij rekent bovendien blijkens haar stellingen kennelijk ook de door de economisch eigenaar Nobel te maken kosten (zoals de rendementsheffing) tot haar eigen exploitatiekosten.

4.11. Het door Plantagehoek gedane beroep op onvoorziene omstandigheden en de onaanvaardbaarheid naar redelijkheid en billijkheid van het beroep van Meddens op de regels van huur(prijs)bescherming gaat niet op. De stellingen van Plantagehoek, zo bewezen, rechtvaardigen het honoreren van een dergelijk beroep niet.

4.12. Nu er geen strijd is met de Europese regelgeving, het beroep op artikel 6: 248 lid 2 en 258 BW niet slaagt en de door Plantagehoek aan haar opzegging ten grondslag gelegde gronden niet vallen onder het bereik van artikel 7: 274 BW is de conclusie dat er niet rechtsgeldig is opgezegd, de huurovereenkomst niet door opzegging is geëindigd en er geen grond is voor een huurprijswijziging. Nog daargelaten dat Plantagehoek niet de wettelijk voorgeschreven procedure tot verhoging van de huurprijs, waarvan niet kan worden vastgesteld dat deze "unlawful" is, heeft gevolgd, een en ander zoals beschreven in de hiervoor genoemde uitspraak van de kantonrechter Amsterdam van 11 juli 2012. Een andere grond die tot toewijzing van enige vordering zou kunnen leiden is er niet.

4.13. De primaire vorderingen van Plantagehoek tot ontbinding van de huurovereenkomst met ontruiming van het gehuurde door Meddens met vaststelling van een huurprijs vanaf 1 februari 2012 op € 1.157,50 per maand, en veroordeling van Meddens tot betaling daarvan, als ook de subsidiaire vordering tot vaststelling van de huurprijs op voormeld maandbedrag worden afgewezen.

4.14. Voor toewijzing van de door Plantagehoek gevorderde advocaatkosten is geen aanleiding, ook niet nu Meddens eerst hangende deze procedure Plantagehoek toegang tot haar woning heeft verleend. De vorderingen van Plantagehoek kunnen immers niet slagen ongeacht de uitkomst van het door Plantagehoek gewenste onderzoek

4.15. Nu Plantagehoek in het ongelijk wordt gesteld wordt zij in de kosten van de procedure veroordeeld.

#### BESLISSING

De kantonrechter:

- I. wijst de vorderingen af;
- II. veroordeelt Plantagehoek in de proceskosten die aan de zijde van Meddens tot op heden begroot worden op € 600,00 als salaris gemachtigde, inclusief eventueel verschuldigde btw;

Aldus gewezen door mr. P. van der Kolk-Nunes, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 2 oktober 2012 in tegenwoordigheid van de griffier.

Voor afschrift conform  
De griffier van de rechtbank Amsterdam  
sector kanton