

GERECHTSHOF TE AMSTERDAM

EERSTE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

ARREST

in de zaak van:

de stichting STICHTING YMERE,
gevestigd te Amsterdam,
APPELLANTE,
advocaat: mr. T.J. de Groot te Woerden,

t e g e n

de vereniging BEWONERSVERENIGING NELLESTEIN,
gevestigd te Amsterdam,
GEÏNTIMEERDE,
* advocaat: mr. Th. Gardenbroek te Amsterdam.

De partijen worden hierna Ymere en BVN genoemd.

1. Het geding in hoger beroep

Bij dagvaarding van 7 april 2009 is Ymere in hoger beroep gekomen van het vonnis van de rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam (verder: de kantonrechter) van 9 januari 2009, in deze zaak onder rolnummer 23382/07 geweest tussen BVN als eiseres en Ymere als gedaagde.

Ymere heeft bij memorie twee grieven geformuleerd, bewijs aangeboden en producties in het geding gebracht, met conclusie dat het hof bij arrest, uitvoerbaar bij voorraad, het vonnis waarvan beroep zal vernietigen en, opnieuw recht doende, de vorderingen van BVN alsnog zal afwijzen en BVN zal veroordelen in de proceskosten van beide instanties.

BVN heeft bij memorie geantwoord, bewijs aangeboden en producties in het geding gebracht, met conclusie - kort gezegd - dat het hof bij arrest, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, het vonnis waarvan beroep zal bekrachtigen en Ymere zal veroordelen in de proceskosten van het hoger beroep, te vermeerderen met wettelijke rente en met nakosten.

Ten slotte is arrest gevraagd op de stukken van beide instanties.

2. Feiten

De kantonrechter heeft in het tussen partijen gewezen tussenvonnis van 9 mei 2008 onder 1.1 tot en met 1.5 een aantal feiten als in deze zaak vaststaand aangemerkt. Omdat die feiten tussen partijen niet in geschil zijn, zal ook het hof daarvan uitgaan.

3. Beoordeling

3.1 Het gaat in deze zaak om het volgende.

- (i) BVN behartigt de belangen van huurders van woningen in het zogenaamde "Nellestein-complex" (verder: de woningen), een complex van flatgebouwen in Amsterdam Zuidoost.
- (ii) Ymere is verhuurster van de woningen.
- (iii) Bij het sluiten van huurovereenkomsten met betrekking tot de woningen bedingt Ymere betaling door de huurders van

een vergoeding ter zake van administratie- of verhuurkosten ten bedrage van € 125,- (inclusief naamplaatje) respectievelijk € 115,- (exclusief naamplaatje).

3.2 BVN heeft zich in eerste aanleg op het standpunt gesteld dat Ymere, aldus doende, een niet redelijk voordeel bedingt als bedoeld in artikel 7:264 BW voor zover die vergoeding hoger is dan een bedrag van € 26,50 en dat het beding waarop de vergoeding berust daarom in zoverre nietig is. Zij heeft gevorderd dat de kantonrechter een daarmee overeenstemmende verklaring voor recht geeft en Ymere op straffe van verbeurte van een dwangsom beveelt een dergelijke vergoeding niet meer van kandidaat-huurders te verlangen.

3.3 Ymere heeft hiertegen als verweer gevoerd, kort samengevat, dat BVN zich voor haar vordering ten onrechte baseert op een stroming in de rechtspraak waarbij als uitgangspunt wordt genomen dat verhuurkosten inherent zijn aan een normale woningexploitatie, zodat zij uit de huurprijs moeten worden voldaan en niet afzonderlijk aan de huurder in rekening kunnen worden gebracht. Volgens Ymere gaat BVN geheel voorbij aan het feit dat in de rechtspraak ook een tweetal stromingen bestaat waarin wordt geoordeeld dat voor zover door de verhuurder diensten zijn verleend aan de huurder daarvoor een redelijke vergoeding mag worden gevraagd en is dit tweetal stromingen in de rechtspraak sterker vertegenwoordigd dan de stroming waarop BVN zich baseert. In de ene van dit tweetal stromingen wordt voor de hoogte van deze vergoeding aangesloten bij de daadwerkelijk gemaakte kosten en in de andere wordt aansluiting gezocht bij een forfaitair bedrag, aldus Ymere. Ymere wijst bovendien op de wetsgeschiedenis, waaruit volgens haar blijkt dat een aantal werkzaamheden van de verhuurder voor vergoeding in aanmerking kan komen. Ymere stelt dat ondanks de verschillen die in de rechtspraak op dit punt bestaan de doorslaggevende vraag moet zijn of in het onderhavige geval de werkzaamheden in het belang van de huurder worden verricht en niet slechts in het belang van de verhuurder.

3.4 De kantonrechter heeft allereerst overwogen dat tussen partijen niet ter discussie staat dat het in dit geding gaat om een beding dat kan worden onderworpen aan de toets van artikel 7:264 lid 1 BW, dat uitgangspunt bij die toetsing moet zijn dat in ieder geval sprake is van een niet redelijk voordeel ten behoeve van de verhuurder indien en voor zover de huurder niet is gebaat door de prestatie waarvoor de desbetreffende vergoeding in rekening wordt gebracht en dat dit nog niet betekent dat de kosten waardoor de huurder wel is gebaat zonder meer als redelijk in de zin van de genoemde bepaling dienen te gelden, maar dat al naar gelang de aard van dergelijke kosten en de omstandigheden van het geval deze ook als niet redelijk kunnen worden aangemerkt. Vervolgens heeft de kantonrechter de diverse kostenposten zoals Ymere die nader had gespecificeerd (naamplaatjes, drukwerk, research/controle stukken, werkzaamheden verhuurmakelaar en Woningnet) aan deze uitgangspunten getoetst en is hij tot de conclusie gekomen dat Ymere aan de huurders in rekening mag brengen de kosten van een naamplaatje, van eenvoudig voorlichtingsmateriaal en van de aanvraag van een huisvestingsvergunning en dat de bedongen vergoeding voor het overige tot een onredelijk voordeel voor Ymere leidt. Omdat BVN zich niet heeft verzet tegen een vergoeding van in totaal € 26,50, niet in geschil is dat de (eventuele) kosten van een naamplaatje € 10,- bedragen en niet aannemelijk is dat met eenvoudig voorlichtingsmateriaal en de aanvraag van een huisvestingsvergunning meer dan een bedrag van € 16,50 is gemoeid, heeft de kantonrechter de vorderingen van BVN toewijsbaar geacht.

3.5 De grieven, die gezamenlijk zullen worden behandeld, stellen niet zozeer de door de kantonrechter geformuleerde uitgangspunten ter discussie als wel de wijze waarop de kantonrechter de door Ymere nader gespecificeerde kostenposten aan die uitgangspunten heeft getoetst. Het hof neemt, net als kantonrechter, tot uitgangspunt bij zijn toetsing dat in ieder geval sprake is van een niet redelijk voordeel ten behoeve van de verhuurder indien en voor zover de huurder niet is gebaat

door de prestatie waarvoor de desbetreffende vergoeding in rekening wordt gebracht - waaronder het hof mede begrijpt het geval waarin de verhuurder zelf in overwegende mate is gebaat bij die prestatie - en dat dit nog niet betekent dat de kosten waardoor de huurder wel is gebaat zonder meer als redelijk dienen te gelden, maar dat al naar gelang de aard van dergelijke kosten en de omstandigheden van het geval deze ook als niet redelijk kunnen worden aangemerkt. Daarbij dient in het onderhavige geval mede in aanmerking te worden genomen dat, gelet op de werkzaamheden die aan corporaties/toegelaten instellingen in artikel 11 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (verder: BBSH) zijn opgedragen en de specifieke taak die deze instellingen binnen het terrein van de volkshuisvesting vervullen, voor deze verhuurders extra terughoudendheid is geboden bij de beoordeling van de redelijkheid van concrete kosten die aan de huurder in rekening worden gebracht. Hiervan uitgaande overweegt het hof met betrekking tot de diverse kostenposten waar het hier om gaat als volgt.

3.6 Omtrent de kosten die Ymere doorberekent aan de huurders voor het aanbrengen van een naamplaatje (€ 10,-) bestaat tussen partijen geen geschil, zodat kan worden geconcludeerd dat te dezer zake geen sprake is van een ten behoeve van de verhuurder overeengekomen niet redelijk voordeel in de zin van artikel 7:264 BW.

3.7 Met betrekking tot de kosten die Ymere doorberekent aan de huurders voor drukwerk is het hof, met de kantonrechter, van oordeel dat kandidaat-huurders op zichzelf zijn gebaat door de in de folders van Ymere vervatte informatie maar dat deze informatie door middel van een eenvoudiger en goedkopere wijze van vermenigvuldiging (bijvoorbeeld via computerprints) onder die huurders kan worden verspreid. De kandidaat-huurders zijn dus wel gebaat door de informatie (de inhoud van het materiaal) maar het hof acht het niet redelijk dat Ymere, omdat zij om haar moverende redenen heeft gekozen voor representatief en daarmee kostbaar materiaal, de kosten

daarvan doorberekent aan de huurders. Daaraan voegt het hof toe dat Ymere onvoldoende feiten en omstandigheden heeft gesteld waaruit kan worden afgeleid dat de concrete kosten die zij moet maken indien haar eigen medewerkers door middel van bijvoorbeeld het verstrekken van computerprints de desbetreffende informatie aan de huurders verschaffen, (nagenoeg) hetzelfde zullen bedragen als wanneer zij de huidige wijze van informatieverstrekking zou voortzetten. Op de vraag wat de concrete implicaties van dit oordeel zijn, zal het hof hierna (onder 3.11) ingaan.

3.8 Omtrent de kosten die verband houden met research en controle van de stukken - welke werkzaamheden het controleren door de verhuurmakelaar van de (inkomens)gegevens van nieuwe huurders betreffen - overweegt het hof, evenals de kantonrechter, dat deze werkzaamheden in overwegende mate in het belang van Ymere worden verricht. Met deze werkzaamheden, die op zeker moment weliswaar tot totstandkoming van een huurovereenkomst kunnen leiden en in zoverre mede in het belang van de huurder worden verricht, worden immers vooral de eigen belangen gediend die Ymere heeft in het kader van haar taak inzake de verdeling van woonruimte (zie met name ook artikel 11 lid 2 aanhef en sub d, f en g BBSH) en het verrichten van een inkomenstoets/het voorkomen van betalingsproblemen bij kandidaat-huurders (zie met name ook artikelen 13 en 14 BBSH). Dit betekent dat te dezer zake wel sprake is van een ten behoeve van de verhuurder overeengekomen niet redelijk voordeel in de zin van artikel 7:264 BW en dat deze kosten derhalve moeten worden geacht inherent te zijn aan de normale woningexploitatie, zodat zij niet afzonderlijk aan de huurders in rekening kunnen worden gebracht.

3.9 Met betrekking tot de werkzaamheden van de verhuurmakelaar overweegt het hof als volgt. Deze werkzaamheden omvatten volgens Ymere a) het opstellen van een advertentie voor een woning, b) een bezichtiging, c) een kennismakingsgesprek, d) het aanvragen van (huisvestings)vergunningen, e) het opmaken van een opnamestaat en f) het opmaken van het schriftelijk

huurcontract. Behoudens de werkzaamheden bedoeld onder d) geldt voor deze werkzaamheden voor een belangrijk deel wat onder 3.8 is overwogen, te weten dat deze op zeker moment weliswaar tot totstandkoming van een huurovereenkomst kunnen leiden en in zoverre mede in het belang van de huurder worden verricht maar dat daardoor vooral de eigen belangen worden gediend die Ymere heeft in het kader van haar taak inzake de verdeling van woonruimte (zie met name ook artikel 11 lid 2 aanhef en sub d, f en g BBSH). Dit betekent dat ook voor deze werkzaamheden geldt dat sprake is van een ten behoeve van de verhuurder overeengekomen niet redelijk voordeel in de zin van artikel 7:264 BW en dat deze kosten derhalve moeten worden geacht inherent te zijn aan de normale woningexploitatie, zodat zij niet afzonderlijk aan de huurders in rekening kunnen worden gebracht. Voor zover Ymere heeft betoogd dat deze werkzaamheden bij het complex De Lopikhof meer tijd in beslag nemen dan bij andere complexen, kan dit aan het voorgaande niet afdoen. Voor zover het ten slotte de werkzaamheden betreft bedoeld onder d) geldt dat deze, zoals ook de kantonrechter reeds heeft overwogen, moeten worden geacht in overwegende mate in het belang van de huurder te zijn en dat te dezer zake derhalve geen sprake is van een ten behoeve van de verhuurder overeengekomen niet redelijk voordeel in de zin van artikel 7:264 BW. Op de vraag wat de concrete implicaties van dit oordeel zijn, zal het hof hierna (onder 3.11) ingaan.

3.10 Wat betreft de (gedeeltelijke) doorberekening van de kosten die voor Ymere zijn verbonden aan deelname aan het systeem van WoningNet Basisdiensten B.V. (verder: WoningNet) overweegt het hof als volgt. Op 13 juli 2001 is tussen een aantal corporaties/toegelaten instellingen enerzijds en WoningNet anderzijds de "overeenkomst ROA woonruimtebemiddelingssysteem" (verder: de overeenkomst ROA) gesloten. Dat dit systeem van WoningNet wordt geacht in het belang van beide partijen te zijn, komt tot uitdrukking in de considerans, waarin onder meer is verwoord dat het

"ROA-platform Volkshuisvesting, een samenwerkingsorgaan van de woningcorporaties in de 16 ROA-gemeenten, op 18 november 1998 een

onderzoekstraject startte gericht op de totstandkoming van een regionaal woonruimteverdelingssysteem met als doel verbetering van de inzichtelijkheid van het aanbod voor de klant en efficiency van het systeem voor de corporaties."

Op grond van artikel 8 van de overeenkomst ROA ("Prijsstelling en contractduur") worden in overeenstemming daarmee zowel aan corporaties als woningzoekenden kosten in rekening gebracht, waarbij voor corporaties (artikel 8.1 t/m 8.7) en woningzoekenden (artikel 8.8 en 8.9) echter afzonderlijke tarieven zijn vastgesteld. Die afzonderlijke tarieven zijn in bijlage 1 ("Overzicht tariefstelling deelnemende corporaties") en bijlage 2 ("Overzicht tariefstelling consumenten") nader uitgewerkt en komen - voor zover hier van belang - erop neer dat f 140,- aan algemene matchingkosten en f 59,- ter zake van bemiddelingskosten (dus in totaal f 199,-, thans € 137,-) aan de corporaties in rekening wordt gebracht indien een succesvolle "match" tot stand komt, terwijl woningzoekenden een eenmalig inschrijfgeld betalen van f 95,-, thans circa € 60,-. Ymere brengt bij een geslaagde "match" aan de desbetreffende huurder echter nog een extra vergoeding van € 40,- in rekening. Het hof ziet echter niet in waarop - in afwijking van de uitdrukkelijke tarieven die in de overeenkomst ROA worden genoemd - de verschuldigdheid van dit bedrag door kandidaat-huurders van Ymere zou kunnen worden gebaseerd. Ymere heeft in elk geval onvoldoende feiten en omstandigheden gesteld waaruit die conclusie zou kunnen worden getrokken.

3.11 Het hof komt, evenals de kantonrechter, tot de conclusie dat ter zake van andere kosten dan die welke Ymere doorberekent aan de huurders voor het aanbrengen van een naamplaatje (€ 10,-), voor het verstrekken van eenvoudig voorlichtingsmateriaal en voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning, sprake is van een ten behoeve van de verhuurder overeengekomen niet redelijk voordeel in de zin van artikel 7:264 BW en dat deze kosten derhalve moeten worden geacht inherent te zijn aan de normale woningexploitatie, zodat zij niet afzonderlijk aan de huurders in rekening kunnen

worden gebracht. Bovendien is het hof van oordeel dat Ymere onvoldoende feiten en omstandigheden heeft gesteld waaruit op voldoende concrete wijze kan worden afgeleid dat met het verstrekken van eenvoudig voorlichtingsmateriaal en het aanvragen van een huisvestingsvergunning meer kosten zijn gemoeid dan een bedrag van € 16,50. Wat betreft het eenvoudige voorlichtingsmateriaal verwijst het hof in dit verband mede naar zijn eerdere overweging (onder 3.7) dat Ymere onvoldoende feiten en omstandigheden heeft gesteld waaruit kan worden afgeleid dat de concrete kosten die zij moet maken indien haar eigen medewerkers door middel van bijvoorbeeld het verstrekken van computerprints de desbetreffende informatie aan de huurders verschaffen, (nagenoeg) hetzelfde zullen bedragen als wanneer zij de huidige wijze van informatieverstrekking zou voortzetten. Voor zover Ymere in dit verband haar betoog heeft gebaseerd op de kosten van het drukken van folders, gaat haar betoog hieraan voorbij. Met betrekking tot het aanvragen van een huisvestingsvergunning overweegt het hof dat het daarvoor in te vullen aanvraagformulier van de Dienst Wonen zodanig summier is dat de daaraan te besteden tijd slechts (zeer) kort van duur kan zijn, te meer daar het om een standaardformulier gaat.

3.12 Nu Ymere voor het overige geen stellingen heeft geponeerd die, indien bewezen, tot een ander oordeel zouden moeten leiden, moet haar bewijsaanbod - dat op zichzelf, met name wat betreft de te bewijzen feiten, ook al onvoldoende is gespecificeerd - als niet terzake dienend worden gepasseerd.

4. Slotsom en kosten

Het hoger beroep faalt, zodat het vonnis waarvan beroep moet worden bekrachtigd. Ymere zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de proceskosten van het hoger beroep.

5. Beslissing

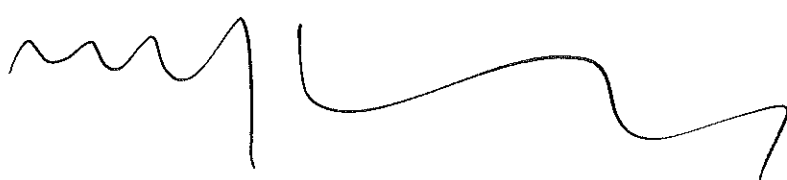
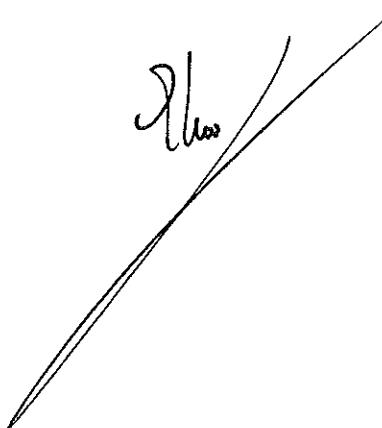
Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

verwijst Ymere in de proceskosten van het hoger beroep en begroot die kosten, voor zover tot heden aan de kant van BVN gevallen, op € 262,- aan verschotten en € 894,- aan salaris advocaat en op € 205,- voor nasalaris van de advocaat, te vermeerderen met € 68,- voor nasalaris van de advocaat en met de kosten van het betekeningsexploit alsmede met de wettelijke rente ingeval niet binnen veertien dagen is voldaan aan de bij dit arrest uitgesproken veroordeling(en) en betekening van dit arrest heeft plaatsgevonden;

verklaart deze veroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. D.J. van der Kwaak, J.W. Hoekzema en C.C.W. Lange en op 29 juni 2010 in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer.



Mr. W.J.J. Los

AFGEGEVEN VOOR GROSSE
AAN: *mr. Th. Gardenbroek*
DE GRIFFIER

