

# vonnis

---

## RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 5621720 CV EXPL 17-98

vonnis van: 29 mei 2017

fno.: 438

### vonnis van de kantonrechter

In z a k e

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

allen wonende te Amsterdam

eisers

tezamen nader te noemen: Sterk c.s.

gemachtigde: G.C. Zijlstra

t e g e n

**de stichting Stichting Woonzorg Nederland**

gevestigd te Amstelveen

gedaagde

nader te noemen: Woonzorg

gemachtigde: mr. A.M. Langeloo

### VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende stukken bevinden zich in het procesdossier:

- dagvaarding van 20 december 2016 met producties;
- conclusie van antwoord met producties;
- instructievonnissen;
- dagbepaling comparitie.

De comparitie heeft plaatsgevonden op 2 mei 2017

is verschenen,

vergezeld door zijn gemachtigde, de overige eisers zijn verschenen bij hun gemachtigde. Zij waren vergezeld door G.E.M.C. Gruisen namens de bewonerscommissie van het Flessemancomplex. Voor Woonzorg is verschenen B. Briels en K. Dulkadir, vergezeld door de gemachtigde. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. De gemachtigde van Sterk c.s. heeft pleitnotities overgelegd. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van hetgeen is besproken.

Vonnis is bepaald op heden.

## **GRONDEN VAN DE BESLISSING**

### **Feiten**

1. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend of niet (voldoende) weersproken, alsmede op grond van de overgelegde en in zoverre niet bestreden inhoud van de bewijsstukken, staat in dit geding het volgende vast:
  - 1.1. Woonzorg is een toegelaten instelling en eigenaar van (onder meer) het woningcomplex met de naam 'Flesseman', niet specifiek bestemd voor ouderen (hoewel er wel ouderen wonen) en het woningcomplex met de naam 'Het Marius ten Catehof', dat specifiek bestemd is voor personen van 55 jaar en ouder.
  - 1.2. Eisers 1, 3, 4, 5, 6, 8 en 10 huren van Woonzorg een woning in het complex Flesseman. Eisers 2, 7 en 9 huren van Woonzorg een woning in het complex Het Marius ten Catehof.
  - 1.3. Bij ondertekening van hun huurcontract heeft ieder van eisers aan Woonzorg een bedrag betaald van € 75,00 als administratiekosten, met uitzondering van eiser sub 4 die € 45,00 heeft betaald, en met dien verstande dat eiseres sub 6 tweemaal een huurovereenkomst is aangegaan en daarom tweemaal € 75,00 heeft betaald.
  - 1.4. Bij brief van 19 april 2016 van hun (toenmalige) gemachtigde hebben eisers sub 1, 3, 5, 6, 8 en 10 onder verwijzing naar recente jurisprudentie betreffende de redelijkheid van administratiekosten aanspraak gemaakt op terugbetaling daarvan voorzover deze een bedrag van € 16,50 te boven gingen, onder aanzegging van een procedure bij de kantonrechter indien daaraan niet zou worden voldaan.
  - 1.5. Bij brief van 25 april 2016 heeft Woonzorg dit verzoek afgewezen, onder de mededeling dat zij in overleg met (de gemachtigde van) eisers deze kwestie gaarne wil voorleggen aan de rechter.

### **Vordering en verweer**

2. Sterk c.s. vorderen dat de kantonrechter bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis, zoals geformuleerd in de dagvaarding (waarbij voor 'gedaagde' moet worden gelezen 'eiser');

*"I. voor recht verklaart dat het beding, dat Sterk c.s. bij het afsluiten van de huurovereenkomst met Woonzorg administratiekosten verschuldigd zijn, onredelijk is, voor zover deze kosten het bedrag van € 16,50 te boven gaan;*

*II. dit beding nietig verklaart;*

*III. Woonzorg veroordeelt tot betaling van:*

*€ 58,50 aan gedaagde sub 1*

*€ 58,50 aan gedaagde sub 2*

*€ 58,50 aan gedaagde sub 3*

*€ 28,50 aan gedaagde sub 4*

*€ 58,50 aan gedaagde sub 5*

*€ 58,50 + € 58,50 = € 117,00 aan gedaagde sub 6*

*€ 58,50 aan gedaagde sub 7*

*€ 58,50 aan gedaagde sub 8*

*€ 58,50 aan gedaagde sub 9*

*€ 58,50 aan gedaagde sub 10*

*IV. met veroordeling van Woonzorg in de kosten van deze procedure."*

3. Aan deze vordering leggen Sterk c.s. ten grondslag dat Woonzorg door het bedingen van een bedrag van € 75,00 (in het geval van eiser sub 4 een bedrag van € 45,00) een onredelijk financieel voordeel heeft behaald, waardoor het betreffende beding op grond van artikel 7:264 BW in zoverre nietig is. De werkzaamheden waar Woonzorg ter rechtvaardiging van dit bedrag naar verwijst betreffen grotendeels werkzaamheden die inherent zijn aan het verhuren van woonruimte en dienen voornamelijk het belang van Woonzorg. Daarbij zijn de daarvoor in rekening gebrachte kosten ook onnodig (en daarmee onredelijk) hoog, aldus Sterk c.s. Zij verwijzen naar HR 6 april 2012, ECLI:NL:HR:BV1767 (Ymere/Nellestein), de daaraan voorafgaande uitspraken van de kantonrechter en het hof en naar enkele daarop volgende uitspraken van de kantonrechter te Amsterdam.
4. Woonzorg heeft de vordering gemotiveerd betwist en daarbij – kort samengevat – het volgende aangevoerd. De administratiekosten dienen om (een gedeelte van) de kosten te dekken voor het aan een nieuwe huurder verschaffen van informatiemateriaal, het maken van (een of meerdere) naambordje(s), en de diensten van de aan elk complex verbonden woonconsulent aan nieuwe huurders. Dit betreft een niet verwaarloosbare tegenprestatie als door de Hoge Raad bedoeld. Uit bovenbedoeld arrest van de Hoge Raad volgt dat bij de beoordeling niet meer relevant is of de huurder daarbij is gebaat. Voor zover bij de toepassing van artikel 7:264 BW van belang is dat er sprake is van een redelijke verhouding tussen tegenprestatie en in rekening gebrachte kosten (welke voorwaarde volgens Woonzorg niet volgt uit het arrest van de Hoge Raad) wordt daar in haar geval ook aan voldaan. De onderhavige zaak is volgens Woonzorg niet vergelijkbaar met die in bovenbedoeld arrest, reeds omdat haar doelgroep bestaat uit voornamelijk oudere personen en/of personen met een beperking, die meer behoefte hebben aan begeleiding en informatie dan de gemiddelde huurder.

### Beoordeling

5. Waar nodig zal hierna nader worden ingegaan op de stellingen en verweren van partijen. Geoordeeld wordt als volgt.
6. Tussen partijen is met name in geschil of bij de beoordeling of sprake is van een (niet) redelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 BW van belang is of de huurder is gebaat bij de prestatie waarvoor door de verhuurder kosten in rekening worden gebracht.
7. Het hof heeft in zijn arrest dat vooraf ging aan het bovenbedoelde arrest van de Hoge Raad (Hof Amsterdam 29 juni 2010, WR 2011, 32) in verband daarmee overwogen (r.o. 3.5 van het hofarrest):  
*“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.”*
8. Hierover werd in cassatie geklaagd in onderdeel 2.1 van het cassatiemiddel. De Hoge Raad vat deze klacht samen als volgt (r.o. 3.4):  
*“(…) Het hof gaat er volgens het onderdeel aan voorbij dat het ieder der partijen vrijstaat bij een overeenkomst een voordeel voor zichzelf te bedingen zonder dat daar een specifieke verplichting tegenover staat. Daarmee wordt tevens de strekking van art. 7:264 lid 1 BW miskend, aldus nog steeds onderdeel 2.1, die blijkens de wetsgeschiedenis hierin bestaat dat met deze bepaling wordt beoogd misstanden bij het aangaan van de overeenkomst tegen te gaan, waarmee op gespannen voet staat het uitgangspunt van het hof dat bedingen waardoor de huurder niet is gebaat en/of de verhuurder in overwegende mate is gebaat in ieder geval als onredelijk worden aangemerkt.”*
9. Het is in deze context dat de Hoge Raad naar aanleiding van dit cassatiemiddel vervolgens overweegt (r.o. 3.5):  
*“Hoewel partijen bij het aangaan van een huurovereenkomst in beginsel vrij zijn om een voordeel voor zichzelf te bedingen zonder dat daar een prestatie tegenover staat, stelt art. 7:264 lid 1 BW grenzen aan die vrijheid om de partijen tegen misstanden bij het aangaan van de huurovereenkomst te beschermen (Kamerstukken II 1976/77, I 4 175, nr. 3, p. 31). Daarbij moet met name gedacht worden aan de situatie waarin bij het aangaan van de huurovereenkomst de ene partij — veelal de aspirant-huurder — ten opzichte van de andere partij niet in een voldoende gelijkwaardige positie verkeert om te voorkomen dat een dergelijk door die wederpartij voorgesteld beding in de huurovereenkomst wordt opgenomen. Met het oog op de effectiviteit van de bescherming die art. 7:264 lid 1 tegen dergelijke situaties biedt, moet als uitgangspunt worden genomen dat van ‘een niet redelijk voordeel’ sprake is indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat. Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat onderdeel 2.1 dat op een andere uitleg van art. 7:264 lid 1 berust, faalt.”*

10. De uitleg van eiseres in cassatie (Ymere) van art. 7:264 lid 1 BW kwam er op neer dat met dat artikel op gespannen voet zou staan het uitgangspunt van het hof, kort samengevat inhoudende dat bedingen waardoor de huurder niet is gebaat en/of de verhuurder in overwegende mate is gebaat in ieder geval als onredelijk worden aangemerkt. In zijn onder 9. geciteerde overweging, waar beide partijen naar verwijzen, heeft de Hoge Raad expliciet overwogen dat die uitleg onjuist is.
11. Ook indien er van wordt uitgegaan – zoals door Woonzorg is betoogd – dat het hof geen ander dan het hiervoor onder 7. geciteerde uitgangspunt had kunnen nemen omdat tegen de betreffende overweging van de kantonrechter niet was gegriefd, doet dat niet af aan de hiervoor bedoelde overweging van de Hoge Raad.
12. Daar komt bij dat de Hoge Raad in de onder r.o. 9. geciteerde overweging overweegt dat van een niet redelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 BW sprake is indien tegenover het voordeel van de verhuurder (de ontvangst van extra inkomsten) ‘... geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat.’ Het gebruik van het woord ‘tegenprestatie’ (in plaats van slechts ‘prestatie’) duidt op een prestatie die tegenover de prestatie van de huurder staat (het betalen van administratiekosten). Gegeven de context waarin de Hoge Raad deze woorden plaatst – de noodzaak tot effectiviteit van een regel gericht op het voorkomen van misbruik door een wederpartij in een machtspositie – is niet goed voorstelbaar dat de Hoge Raad daarbij mede het oog kan hebben gehad op een prestatie waarbij de huurder niet of nauwelijks is gebaat. Als onder ‘tegenprestatie’ in dit verband ook zou worden verstaan verrichtingen die slechts het belang van de verhuurder dienen zou dat immers de deur openzetten voor het misbruik dat de wetgever juist heeft beoogd tegen te gaan.
13. Gelet op het voorgaande gaat de kantonrechter (ook) in deze zaak er van uit dat er geen sprake zal zijn van een (noemenswaardige) tegenprestatie als door de Hoge Raad bedoeld, en dat er dus sprake zal zijn van een niet redelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 BW, indien en voor zover door de verrichtingen waarvoor kosten in rekening worden gebracht uitsluitend of voornamelijk de belangen van de verhuurder worden gediend.
14. Het verschil tussen het bedrag van € 45,- dat eiser sub 4 en het bedrag van € 75,- dat de overige eisers hebben betaald wordt volgens Woonzorg verklaard door het feit dat eiser sub 4 is gaan huren nadat Woonzorg het bedrag per 1 april 2016 had verlaagd naar € 45,-. Deze verlaging heeft plaatsgevonden na overleg met en goedkeuring van haar overkoepelende huurdersorganisatie (het Landelijk Huurders Platform), aldus Woonzorg. Voor zover Woonzorg heeft bedoeld dat uit dit laatste reeds zou volgen dat het verlaagde bedrag van € 45,- geen ‘niet redelijk voordeel’ als bedoeld in artikel 7:264 BW kan opleveren, wordt dat verweer verworpen. Gesteld noch gebleken is dat de betreffende huurdersorganisatie bevoegd is voor alle huurders bindende afspraken te maken, terwijl ten aanzien van de in rekening te brengen mutatiekosten zeer wel sprake kan zijn van een belangentegenstelling tussen zittende huurders en kandidaat-huurders.
15. Volgens Woonzorg dekken de door haar in rekening gebrachte administratiekosten slechts een gedeelte van de kosten die zij maakt bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst. Daarbij worden door Woonzorg met name genoemd kosten voor:

- a. het vervaardigen van een informatiepakket door de huurder;
- b. het verzorgen van nieuwe naamplaatjes voor de huurder;
- c. de tijd die de bewonersconsulent aan een nieuwe huurder besteedt.

#### Naamplaatjes

16. Tussen partijen is niet in geschil dat het redelijk is dat een nieuwe huurder een bedrag van € 14,50 betaalt voor het door Woonzorg verzorgen van (afhankelijk van de situatie) een (dan wel twee of drie) naamplaatje(s).

#### Informatiepakket

17. Volgens Woonzorg kost het informatiepakket haar totaal € 11,81 exclusief BTW en € 14,29 inclusief BTW, waarbij de volgende kosten kunnen worden onderscheiden:

- Map	€ 4,79
- Brochure algemene huurvoorwaarden	€ 3,06
- Brochure huurbeëindiging	€ 1,27
- Brochure onderhouds-ABC	€ 0,82
- Brochure Servicekosten	€ 0,36
- Meterkastkaart	€ 1,51

18. Volgens Woonzorg hebben haar huurders behoefte aan informatie op papier, ook al omdat haar huurders over het algemeen op leeftijd zijn, zodat folders en informatiebladen onmisbaar blijven en zij niet kan volstaan met een verwijzing naar een website. Het is voor de huurders prettig dat het materiaal in kleurendruk is en op een mooie manier wordt gepresenteerd. De kosten van het materiaal zijn redelijk, aldus Woonzorg.
19. Sterk c.s. stellen dat, gelet op de inhoud van het materiaal, met het verstrekken daarvan grotendeels de belangen van Woonzorg worden gediend. De algemene voorwaarden dienen er in belangrijke mate toe om af te wijken van bepalingen van regeland recht ten nadele van de huurder. Het is in het belang van Woonzorg dat de door haar gestelde regels bekend worden bij de huurders. Voor zover door het verstrekken van de betreffende informatie de belangen van de huurders worden gediend kan worden volstaan met een eenvoudige print, waarvoor een vergoeding van € 2,00 ruim voldoende is. Ten onrechte want onnodig wordt bijna de helft van de kosten besteed aan een map om de brochures bij elkaar te houden, aldus – steeds – Sterk c.s.
20. Geoordeeld wordt als volgt. De rechtsverhouding tussen verhuurder en huurder wordt beheerst door de wet en de daarop gebaseerde algemene regelgeving. Voor zover de verhuurder wil afwijken van regeland recht zal deze dat bij het aangaan van de huurovereenkomst kenbaar dienen te maken aan de (kandidaat) huurder. Het is derhalve primair in het belang van de verhuurder dat de huurder wordt geïnformeerd over de door de verhuurder gehanteerde algemene voorwaarden en (andere) regels betreffende de gang van zaken bij huurbeëindiging, onderhoudswerkzaamheden en het in rekening brengen van servicekosten. Dat betekent dat het in beginsel niet redelijk is om de huurder voor de hier bedoelde informatie te laten betalen (anders dan via de huurprijzen

waarmee de exploitatiekosten van de verhuurder behoren te worden gedekt). Daarnaast bevat het door Woonzorg overgelegde informatiemateriaal ook informatie over andere onderwerpen die wel geacht kan worden in het belang van de huurder te zijn, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot nutsbedrijven, door de overheid in rekening gebrachte kosten en mogelijkheden om wijzigingen aan te brengen in het gehuurde. Dat betekent dat het wel redelijk is om een gedeelte van de kosten van het informatiemateriaal bij de huurder in rekening te brengen.

21. Partijen zijn voorts verdeeld over de vraag in hoeverre het belang van de huurder is gediend bij een uitvoering in de vorm van een luxe map met kleurenbrochures, in plaats van een aantal eenvoudig uitgeprinte teksten. Strikt genomen heeft Woonzorg er belang bij dat haar informatie door de huurders wordt opgenomen, en een prettig ogende vorm (zoals een paar mooie brochures in een luxe band) zal de kans daarop vergroten. Sterk c.s. hebben verklaard geen behoefte te hebben aan een dergelijke luxe uitvoering. Maar of Sterk c.s. voldoende representatief zijn voor een gemiddelde huurder van Woonzorg kan niet worden vastgesteld en Woonzorg moet redelijkerwijs een zekere standaardisatie kunnen aanbrengen in het door haar te verstrekken informatiemateriaal. Het zal voor Woonzorg echter eenvoudig moeten zijn om een nieuwe huurder de keuze te laten tussen een eenvoudig uitgeprinte versie met uitsluitend tekst (waarvoor slechts een gering bedrag in rekening wordt gebracht) of een luxere uitvoering zoals die thans door haar wordt verstrekt (en waarvoor € 14,29 dient te worden betaald). Het staat Woonzorg uiteraard vrij om het niet in haar belang te achten om haar informatie op een minder aantrekkelijke wijze aan de nieuwe huurder te verschaffen, maar uit het voorgaande volgt dat het niet redelijk is om de financiële gevolgen van die keuze op de huurder af te wentelen.
22. Uit het voorgaande volgt dat er sprake is van een niet redelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 BW voor zover Woonzorg méér in rekening brengt dan evenredig is aan de mate waarin het belang van de huurder daardoor wordt gediend en voorts voor zover zij daarvoor meer in rekening brengt dan de kosten van het eenvoudigste print- of drukwerk. Naar het oordeel van de kantonrechter gaan de wel redelijke kosten een bedrag van € 2,00 niet te boven.

#### Kosten bewonersconsulent

23. Per complex is door Woonzorg een bewonersconsulent aangesteld. Volgens Woonzorg besteedt de bewonersconsulent gemiddeld (tenminste) drie uur aan het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst. Uitgaande van een uurtarief van € 35,00 (dat door de Huurcommissie redelijk wordt geacht bij de doorberekening van de kosten van de woonconsulent in de servicekosten) betekent dit een kostenpost van € 105,00 per nieuwe huurder. Gelet op het feit dat haar huurders over het algemeen op een (ver) gevorderde leeftijd zijn hebben zij meer behoefte aan informatie en begeleiding (bijvoorbeeld bij het invullen van diverse formulieren) door de bewonersconsulent dan de gemiddelde huurder bij een andere verhuurder, aldus Woonzorg.
24. De werkzaamheden van de bewonersconsulent voor een nieuwe huurder bestaan volgens Woonzorg uit:
- bellen met kandidaat-huurders (en nabellen);

- bezichtiging van de woning met de nieuwe huurder, indien gewenst twee keer;
- opvragen, het hulp bieden bij en het verzamelen en controleren van documenten van de huurder, waaronder: een inkomensverklaring, een verhuurdersverklaring, legitimatie, uittreksel uit de basisregistratie personen inclusief adreshistorie en verschillende formulieren van Woonzorg;
- de oplevering van de woning en opstellen van een inspectierapport;
- opstellen, doornemen en laten ondertekenen van de huurovereenkomst en alle daarbij behorende documenten;
- bestellen en monteren naamplaatjes;
- bijbestellen van sleutels;
- tekst programmeren voor algemene toegangsdeur.

25. Dat bovenbedoelde werkzaamheden worden verricht en dat daarmee gemiddeld drie uur is gemoeid is niet door Sterk c.s. betwist. Wel hebben zij gesteld dat het doorberekenen van de kosten daarvan een niet redelijk voordeel oplevert omdat deze werkzaamheden (vrijwel) uitsluitend het belang van Woonzorg als verhuurster dienen.
26. Geoordeeld wordt als volgt. Afgaande op hetgeen Woonzorg daarover heeft gesteld (wat in zoverre ook niet door Sterk c.s. is betwist) verleent de bewonersconsulent diensten die zowel in het belang van de verhuurder als van de huurder zijn. De kosten van de bewonersconsulent worden dan ook voor een gedeelte bestreden uit de huurinkomsten, en voor een gedeelte uit de door de huurders te betalen servicekosten. De vraag die voorligt is of het gerechtvaardigd is om, boven het in de servicekosten begrepen bedrag voor de bewonersconsulent, aan een nieuwe huurder een bijdrage te verlangen voor de werkzaamheden van de bewonersconsulent.
27. Afgezien van het bieden van hulp aan de huurder bij het verzamelen van bepaalde documenten (onderdeel van de bij het derde gedachtestreepje bedoelde werkzaamheden) moeten de onder 24. genoemde werkzaamheden geacht worden uitsluitend dan wel in overwegende mate het belang van de verhuurder te dienen. De betreffende werkzaamheden zijn inherent aan een normale woningexploitatie waarin het optreden van mutaties en dus het voortdurend afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten een gegeven is. Daarbij horen het zoeken en beoordelen van kandidaat-huurders, het veiligstellen van de eigen belangen van de verhuurder ten aanzien van de staat van oplevering aan het einde van de nieuwe huur door het bij aanvang opmaken van een beschrijving als bedoeld in artikel 7:224 lid 2 BW, en het uitvoeren van praktische werkzaamheden die nodig zijn om het gehuurde aan de nieuwe huurder ter beschikking te kunnen stellen. Indien, zoals door Woonzorg is betoogd maar door Sterk c.s. is betwist, er sprake is van een huurdersbestand dat meer dan gemiddeld behoefte heeft aan hulp en begeleiding, zal dat ook het geval zijn tijdens de looptijd van de huurovereenkomst. Dit zal dan reeds tot uitdrukking komen in de hoogte van het aan de bewonersconsulent gerelateerde aandeel in de door de huurders te betalen servicekosten. Een en ander brengt mee dat het daarnaast nog in rekening brengen van kosten voor de werkzaamheden van de bewonersconsulent in de vorm van administratiekosten een niet redelijk voordeel als bedoeld in artikel 7:264 BW oplevert.
28. Uit het voorgaande volgt dat het beding op grond waarvan Sterk c.s. (dat wil zeggen ieder van hen) een bedrag van meer dan € 16,50 verschuldigd is terzake van



administratiekosten in zoverre een niet redelijk voordeel oplevert en nietig is. De vordering van een verklaring voor recht is in zoverre toewijsbaar.

29. Nu de vordering van Sterk c.s. er kennelijk toe strekt om de rechtsgrond voor de betaling van € 16,50 in stand te laten zal de gevorderde vernietigingsverklaring worden beperkt en zal het beding slechts nietig worden verklaard voor zover dit een hogere betalingsverplichting oplegt dan € 16,50.
30. Gelet op het voorgaande is ook de vordering tot terugbetaling van hetgeen Sterk c.s. méér hebben betaald dan € 16,50 toewijsbaar.
31. Dat betekent dat de vorderingen toewijsbaar zijn zoals hierna zal worden bepaald.
32. Woonzorg wordt als de in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten aan de zijde van Sterk c.s. belast.

#### BESLISSING

De kantonrechter:

- I. verklaart voor recht dat het beding inhoudende dat Sterk c.s. bij het afsluiten van de huurovereenkomst met Woonzorg administratiekosten verschuldigd zijn onredelijk is, voor zover deze kosten het bedrag van € 16,50 per huurder te boven gaan;
- II. verklaart het onder I. bedoelde beding nietig voor zover dit aan de huurder een hogere betalingsverplichting oplegt dan € 16,50;
- III. veroordeelt Woonzorg om tegen bewijs van kwijting te betalen:
  - € 28,50 aan O. van de Sanden (eiser sub 4);
  - € 117,00 aan E.M. Kruse (eiseres sub 6);
  - € 58,50 aan elk van de overige eisers;
- IV. veroordeelt Woonzorg in de proceskosten, aan de zijde van Sterk c.s. tot op heden begroot op:

-griffierecht:	€ 223,00
-kosten dagvaarding:	€ 102,37
-salaris gemachtigde:	€ 200,00
	-----
Totaal:	€ 525,37

inclusief eventueel verschuldigde BTW;

- 
- V. veroordeelt Woonzorg tot betaling van een bedrag van € 50,00 aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van € 68,00 onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en Woonzorg niet binnen 14 dagen na aanschrijving vrijwillig aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;
- VI. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;
- VII. wijst het meer of anders gevorderde af.

Aldus gewezen door mr. C.L.J.M. de Waal, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 29 mei 2017 in tegenwoordigheid van de griffier.

Voor grosse conform  
De griffier van de rechtbank Amsterdam

