

## RVR 2010, 38: Huurprijs woonruimte. Kan een mededeling van een verhuurder tot vaststelling en kenbaar maken van haar huurprijsbeleid, door de kanto...

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

|                     |   |                  |                        |
|---------------------|---|------------------|------------------------|
| <b>Instantie:</b>   | Rechtbank Breda (Kantonrechter Tilburg) | <b>Datum:</b>    | 6 januari 2010         |
| <b>Magistraten:</b> | Mr. H.L.L. Poeth                        | <b>Zaaknr:</b>   | 552025 OV VERZ 09-3001 |
| <b>Conclusie:</b>   | -                                       | <b>LJN:</b>      | BK8577                 |
| <b>Noot:</b>        | -                                       | <b>Roepnaam:</b> | -                      |

**Wetgeving:** Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) art. 5 lid 1, 8

### Essentie

Huurprijs woonruimte.Rechterlijke toetsing.

Kan een mededeling van een verhuurder tot vaststelling en kenbaar maken van haar (huurprijs)beleid, door de kantonrechter (procedureel en inhoudelijk) worden getoetst op grond van art. 8 Wohv? Dient een verhuurder de huurdersorganisatie op grond van de Wohv om advies te vragen als zij de in de huurovereenkomst opgenomen jaarlijkse maximale verhoging toepast?

### Samenvatting

Verhuurder verhuurt 99 appartementen in een 2,5 jaar oud wooncomplex. Het complex kent een huurders(belangen-)vereniging, HBV, op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv). Ingevolge art. 7:247 BW zijn de huurprijsbeschermingsbepalingen van Boek 7.4.5 BW grotendeels niet van toepassing, omdat sprake is van geliberaliseerde huur als bedoeld in art. 3 lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Art. 5, lid 1 van de standaard-huurovereenkomsten bepaalt dat de huurprijs jaarlijks mag worden verhoogd met de inflatiecorrectie plus een opslag van maximaal 2%. Per 1 juli 2008 is de huurprijs verhoogd met 4,2% (2,2% inflatiecorrectie en 2% opslag). Huurder heeft HBV bericht voornemens te zijn de huur met ingang van 1 juli 2009 te verhogen met 4% (2% inflatiecorrectie en 2% opslag). Ondanks dat HBV protesteert, handhaaft verhuurder haar voornemen tot huurprijsverhoging. Volgens HBV wijkt dit besluit af van het door haar uitgebrachte advies en heeft verhuurder de afwijking daarvan niet onderbouwd, noch is verhuurder ingegaan op de door haar aangevoerde bezwaren. HBV verzoekt de kantonrechter op voet van art. 8 lid 3 Wohv te bepalen dat verhuurder de aangekondigde huurprijsverhoging niet mag uitvoeren.

Ktr: Weliswaar is in art. 8 Wohv aan de huurdersorganisatie de bevoegdheid toegekend een geschil voor te leggen aan de kantonrechter, doch voor zover het gaat om beleidsvoornemens worden die slechts marginaal getoetst. Kortom, of door de verhuurder een juiste beslissing is genomen dan wel of dat de meest verstandige is, is niet aan de kantonrechter om te beoordelen. Hij beoordeelt slechts of verplichtingen uit de wet zijn nagekomen, of de verhuurder een afwijking van het advies van een huurdersorganisatie behoorlijk heeft gemotiveerd en of hij in redelijkheid tot die afwijking heeft kunnen komen. Hoewel naar het oordeel van de kantonrechter zowel de Wohv als art. 5 van de huurovereenkomst enige ruimte laat voor een toetsing van beleid met betrekking tot een jaarlijkse verhoging van de huurprijs, kan dit alles HBV in dit geval niet baten. Op grond van art. 8 lid 3 Wohv kan immers alleen een voornemen tot wijziging van het beleid aan de kantonrechterlijke toets worden onderworpen. En daarvan is in dit geval geen sprake, nu het enkel de (eerste) vaststelling (en het kenbaar maken) van dat beleid betreft. De kantonrechter concludeert dat voor zover aan HBV al is verzocht om advies uit te brengen, dit verzoek en dat advies geen betrekking hebben op een voornemen tot wijziging in het door verhuurder gevoerde beleid als bedoeld in art. 5 lid 1 Wohv, maar slechts op een vaststelling en kenbaar maken van dat beleid. Bijgevolg is alleen al op die grond voor een procedurele of inhoudelijke toets als bedoeld in art. 8 Wohv geen plaats. Het verzoek van HBV wordt afgewezen.

## Zie ook

---

### Zie ook:

- Rechtbank Rotterdam 10 juni 1999, *WR* 1999, 82;
- Ktr. 's-Gravenhage 11 oktober 1999, *WR* 2000, 48;
- Ktr. Wageningen 27 september 1999, *WR* 2000, 47;
- Parl.gesch.Wet op het overleg huurders verhuurder, *Kamerstukken* 24080 en 30856;
- Wet op het overleg huurders-verhuurder: een eerste evaluatie, Tj. Zuiderma, *WR* 2000, p. 175-182 en *WR* 2001, p. 252-254;
- J.K. Six-Hummel, 'Overleg huurders -verhuurder', *WR* sept. 1998, nr. 9, p. 241-247;
- Dozy/Jacobs, *Hoofdstukken huurrecht*, 1999, p. 252-254;
- P. Wanders, 'Wet op het overleg huurders-verhuurder van kracht', *WGR* nr. 3, juni 1999, p. 55-57;
- *Wet op het overleg huurders-verhuurder: wat is er veranderd?*, folder uitgegeven door het Ministerie van VROM.

### Zie anders:

- Ktr. Apeldoorn 4 juli 2003, *WR* 2004, 26.

## Wenk

---

### Wenk:

De op 1 december 1998 in werking getreden *Wohv* geeft in hoofdzaak procedureregels met betrekking tot het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie. Doel van de wet is de wettelijke verankering van de positie van huurdersorganisaties. De *Wohv* geeft aan representatieve huurdersorganisaties (of bewonerscommissies) van grotere verhuurders recht op informatie over het beleid en adviesrecht over onderwerpen die rechtstreeks te maken hebben met de gehuurde woongelegenheden en de woonomgeving. In een aantal situaties bestaat een plicht tot overleg en een recht op het uitbrengen van een schriftelijk advies door een huurdersorganisatie. De wet is per 1 januari 2009 uitgebreid. Kort gezegd, geldt de wet nu voor meer huurdersorganisaties en mogen zij over meer onderwerpen overleggen en adviseren.

Geschillen kunnen bij verzoekschrift worden voorgelegd aan de kantonrechter. De toetsing van de rechter kent een sterk procedureel karakter. Voor zover beleidsvoornemens van de verhuurder in het geding zijn, kan de kantonrechter uitspreken dat uitvoering daarvan wordt opgeschort totdat aan de bepalingen van de *Wohv* is voldaan. Hiermee kan worden voorkomen dat verhuurders beleidsvoornemens uitvoeren zonder de huurdersorganisatie te informeren of in de gelegenheid te stellen hierover te overleggen of te adviseren. Voorts kan de kantonrechter in bepaalde gevallen een oordeel vellen over de vraag of de verhuurder zijn besluit wel heeft onderbouwd en, gegeven het andersluidend advies van de huurdersorganisatie, in redelijkheid tot afwijking van het advies heeft kunnen komen. De kantonrechter kan het besluit van verhuurder marginaal toetsen, maar treedt niet in de beoordeling van de doeltreffendheid of doelmatigheid van het door verhuurder voorgestane beleid. Indien de kantonrechter oordeelt dat de verhuurder niet in redelijkheid tot afwijking van het advies heeft kunnen komen, kan hij bepalen dat de verhuurder het beleid niet mag uitvoeren.

Ingevolge art. 3 *Wohv* dient de verhuurder de huurdersorganisatie op verzoek te informeren over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken wooncomplexen en de woonomgeving daarvan. Dit recht op informatie omvat informatie over het beleid inzake de huurprijzen. Indien verhuurder zich niet houdt aan de verplichting genoemd in art. 3 *Wohv*, kan de kantonrechter op grond van art. 8 lid 2 *Wohv* bepalen dat de uitvoering van het beleid wordt opgeschort totdat het verzuim is hersteld. Indien de verhuurder voornemens is zijn beleid van de huurprijzen te wijzigen, kan hij deze wijziging niet uitvoeren dan nadat hij de huurdersorganisatie in staat heeft gesteld met de verhuurder te overleggen en advies uit te brengen, aldus art. 5 *Wohv*. Ingeval verhuurder dit advies niet wenst op te volgen, dient hij dit schriftelijk en gemotiveerd mede te delen aan de huurdersorganisatie. Als de verhuurder overgaat tot wijziging van zijn beleid, terwijl dat besluit afwijkt van het advies van de huurdersorganisatie en de verhuurder de afwijking van het advies niet heeft onderbouwd of hij naar het oordeel van

de kantonrechter onder afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot afwijking van het advies had kunnen komen, kan de kantonrechter bepalen dat wijziging van het beleid niet mag worden uitgevoerd. HBV deed in dit geval ook een beroep op art. 8 lid 3 Wohv. Zij was van mening dat de verhuurder haar beleid inzake de huurprijzen wilde wijzigen en haar om advies had gevraagd, maar zonder nadere onderbouwing was afgeweken van het advies. De kantonrechter oordeelde echter dat geen sprake was van een beleidswijziging, maar slechts van een vaststelling en kenbaar maken van het beleid, waardoor volgens de kantonrechter geen plaats is voor een procedurele of inhoudelijke toets als bedoeld in art. 8 Wohv.

## Partij(en)

---

Huurders-Belangenvereniging Holland-Carré, te Tilburg, verzoekende partijen, nader te noemen HBV, gem.: mr. A.L.W. van den Berg,

tegen

Vesteda Groep B.V., te Eindhoven. verwerende partij, nader te noemen Vesteda, gem.: mr. R.W. Janssen, adv. te Maastricht.

## Uitspraak

---

### Kantonrechter:

#### 1. Het verdere verloop van het geding

(..)

#### 2. De verdere beoordeling van het verzoek

- 2.1** Verwezen wordt naar de door de kantonrechter op 18 augustus 2009 gegeven beschikking als hierboven vermeld. Aangezien het door een 45-tal huurders gelijktijdig met het onderhavige verzoek van HBV ingediende verzoek diende te worden ingeleid met een dagvaarding, zijn de beide zaken bij die beschikking gesplitst en is aan de huurders de gelegenheid geboden Vesteda alsnog op te roepen bij exploit. Daarvan hebben zij gebruik gemaakt.
- 2.2** In laatstbedoelde (gewone) dagvaardingsprocedure met rolnummer 565518-CV EXPL 09-8504 heeft Vesteda vervolgens geconcludeerd voor antwoord, waarna de kantonrechter een comparitie van partijen heeft gelast die, met instemming van alle partijen en nu dat wel voor de hand lag gelet op de onderlinge samenhang, heeft plaatsgevonden gelijktijdig met de mondelinge behandeling van het onderhavige verzoek van HBV. HBV/de huurders hebben, vooruitlopend daarop, nog een reactie ingediend op het door Vesteda ingediende verweerschrift/de conclusie van antwoord. Ter mondelinge behandeling/comparitie hebben partijen verklaard als in de aantekeningen van de griffier vermeld. Aansluitend heeft de kantonrechter zowel beschikking als vonnis bepaald op heden.
- 2.3** Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend dan wel niet of onvoldoende weersproken staat tussen partijen het navolgende vast:
- Vesteda is eigenaresse van het complex Holland Carré gelegen te Tilburg aan de Buxusplaats/Hart van Brabantlaan;
  - dat complex is thans 2,5 jaar oud en telt in totaal 99 appartementen die worden verhuurd;
  - de huren per appartement variëren van omstreeks € 800 tot € 1.300 per maand, exclusief bijkomende (service-)kosten;
  - als uitvloeisel van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) kent het complex sinds begin 2009 een huurders(belangen-)organisatie, te weten HBV;
  - de in deze althans de andere bovenvermelde procedure verzoekende/vorderende huurders zijn allen lid van HBV;
  - aangezien de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst hoger was dan het op dat moment geldende, op grond van artikel 3 lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde, bedrag

- is sprake van geliberaliseerde huur;
- op grond van artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek (BW) zijn daarom slechts enkele van de dwingendrechtelijke bepalingen van Onderafdeling 2 van Boek 7, Titel 4 Afdeling 5 BW op de individuele huurovereenkomsten van toepassing;
  - het betreft hier de bepalingen die zien op de toetsing van de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs, op het ten hoogste één keer per jaar verhogen van de huurprijs en op de toetsing of in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst betreffende woonruimte gemaakte bedingen, voor zover niet de huurprijs betreffende, een niet redelijk voordeel opleveren;
  - toetsing van de redelijkheid van de individueel overeengekomen aanvangshuurprijs op grond van artikel 7:249 BW heeft in geen enkel geval plaatsgevonden;
  - ingevolge artikel 5 lid 1 van de met de individuele huurders gesloten (standaard-) huurovereenkomst is Vesteda gerechtigd de huurprijs jaarlijks per 1 juli te verhogen op basis van het maandprijs indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2006 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), waarbij het percentage van de wijziging die daaruit voortvloeit 'zal worden verhoogd met een opslag van maximaal 2' (%);
  - per 1 juli 2008 heeft Vesteda de huurprijs verhoogd met 4,2%, zijnde 2,2% inflatiecorrectie en 2% opslag;
  - bij schrijven van 21 april 2009 bericht Vesteda de HBV over haar voornemen de huur (van de appartementen) met ingang van 1 juli 2009 te verhogen met 4%, waarvan 2% ziet op het CPI indexcijfer en de andere 2% betrekking heeft op de opslag;
  - HBV ageert vervolgens tegen dat voornemen bij brief van 7 mei 2009;
  - in haar reactie van 28 mei 2009 deelt Vesteda aan HBV mede in 2009 het reeds gecommuniceerde huurprijsbeleid te handhaven; aansluitend wordt op 29 mei 2009 aan alle huurders een brief gezonden dat per 1 juli 2009 een huurverhoging van 4% wordt doorberekend; bij de brief is een bijlage gevoegd inhoudende wat het gevolg hiervan is voor de individuele huurprijs.

**2.4** HBV verzoekt thans op voet van artikel 8 lid 3 Wvha te bepalen dat Vesteda de aangekondigde huurverhoging per 1 juli 2009 van 4% niet mag uitvoeren.

**2.5** Ter onderbouwing van haar verzoek stelt HBV kort samengevat het navolgende.

Het besluit tot die verhoging wijkt af van het door haar uitgebrachte advies en Vesteda heeft de afwijking daarvan niet onderbouwd. Vesteda is voorts in haar reactie van 28 mei 2009 niet ingegaan op de door haar bij brief van 7 mei 2009 aangevoerde bezwaren, dan wel zij heeft bij afweging van de betrokken belangen in redelijkheid niet tot afwijking van haar advies kunnen komen. Door toch haar 'eigen plan te trekken' handelt Vesteda in strijd met de hiervoor genoemde bepaling in de Wvha, aldus HBV, daaraan toevoegend dat haar bezwaren zich vooral richten tegen de van de huurverhoging deel uitmakende extra opslag van 2%.

HBV stelt voorts dat Vesteda onvoldoende rekening houdt met de gevolgen die de huidige financiële en daaropvolgende economische crisis voor de huurders met zich brengt. Daarmee verdraagt zich niet een huurverhoging met 4%. Toepassing van de inflatiecorrectie van 2% compenseert de institutionele aandeelhouders en participanten van Vesteda al in voldoende mate. Onderbouwing en rationele argumenten voor het meerdere worden niet gegeven. Daarnaast ontvangt een groot aantal van de huurders een pensioenuitkering. Pensioenfondsen gaan echter gezien de economische vooruitzichten niet over tot indexering van de pensioenen. Nu zij daarvoor begrip verwachten, mogen omgekeerd de huurders voor wat betreft de huurprijsverhoging begrip verwachten van de pensioenfondsen als een van de participanten in Vesteda. Bovendien was deze crisis bij het aangaan van de huurovereenkomst niet te voorzien en hetzelfde geldt voor de daaruit voortvloeiende gevolgen. Kortom, er is sprake van onvoorziene omstandigheden van dien aard dat Vesteda naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid instandhouding c.q. nakoming van de met de huurders gesloten overeenkomst ten aanzien van de 2% extra opslag niet mag verwachten. Volgens HBV hoefden huurders ook niet te begrijpen dat artikel 5 lid 1 van de huurovereenkomst bedoeld was en de strekking had om steeds de maximale toeslag toe te passen. Voor zover dat al anders is had Vesteda dat bij aanvang van de huurovereenkomst in ieder geval duidelijk(er) naar de huurders moeten communiceren en nu zij dit

- heeft nagelaten komt haar in redelijkheid geen beroep op die bepaling toe, zo stelt HBV ten slotte.
- 2.6** Vesteda heeft het verzoek tegengesproken en heeft geconcludeerd tot afwijzing daarvan. Haar verweer komt in het kort op het volgende neer.
- De bevoegdheid de huurprijs jaarlijks te verhogen is contractueel overeengekomen. Alle huurders hebben daarmee ingestemd. Het gehanteerde percentage is redelijk en noodzakelijk. Vesteda kan zich alleen maar richten op ontwikkeling, financiering en verhuur van woningen en woonconcepten in het hogere segment indien én de revenuen van de verhuur haar daartoe in staat stellen én die revenuen voldoende zijn om (institutionele) beleggers over de streep te trekken om te investeren in dat segment. De contractueel overeengekomen huurprijsverhoging is bovendien aan de gematigde kant, want in vergelijking met andere verhuurders is de opslag gemaximeerd. De brief van 21 april 2009 bevat enkel de aankondiging dat zij gebruik maakt van de overeengekomen mogelijkheid om de huur te verhogen. Die mededeling kan niet worden gezien als een voornemen tot wijziging van het door haar gevoerde huurbeleid als bedoeld in artikel 5 lid 1 Wohv. De reactie daarop van de zijde van HBV kan daarom niet worden aangemerkt als een schriftelijk advies in de zin van die bepaling. Bijgevolg is er evenmin sprake van een afwijken van een door HBV uitgebracht advies. Toetsing van de contractueel overeengekomen en aangekondigde huurverhoging aan de criteria van artikel 8 lid 3 Wohv kan zodoende evenmin aan de orde zijn en voor zover dat al anders mocht zijn is de aangekondigde verhoging niet onredelijk of onbillijk dan wel naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar, aldus samengevat Vesteda.
- 2.7** Ingaand op het over en weer gestelde oordeelt de kantonrechter als volgt. Daarbij verdient kanttekening dat die beoordeling in dit geding slechts kan zijn toegesneden op de verhouding tussen Vesteda en HBV. In de (afgesplitste) zaak tussen de huurders en Vesteda is de vordering van de huurders bij uitspraak van heden overigens afgewezen. Voor wat betreft de motivering verwijst de kantonrechter naar de inhoud daarvan.
- 2.8** De verhouding tussen verhuurder(s) en huurdersorganisaties is sinds 1 december 1998 geregeld in de Wohv. In dat kader zijn aan laatstgenoemden bepaalde bevoegdheden toegekend, onder andere op het gebied van informatieverstrekking door de verhuurder, het voeren van overleg en het geven van advies. Als gevolg van de per 1 januari 2009 in werking getreden wijzigingen in genoemde wet is de reikwijdte van die bevoegdheden verder uitgebreid. Kern, ook van de gewijzigde bepalingen, blijft echter dat de Wohv in hoofdzaak procedureregels geeft met betrekking tot het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie. Weliswaar is in artikel 8 Wohv aan de huurdersorganisatie de bevoegdheid toegekend een geschil voor te leggen aan de kantonrechter, doch voor zover het gaat om beleidsvoornemens worden die slechts marginaal getoetst. Dat kan onder meer worden afgeleid uit de geschiedenis bij de totstandkoming van de huidige Wohv, zoals blijkt uit het (artikelsgewijs) commentaar II onderdeel K van de Memorie van Toelichting, Tweede Kamer vergaderjaar 2006–2007, Kamerstukken nr. 3, 30 856. Kortom, of door de verhuurder een juiste beslissing is genomen dan wel of dat de meest verstandige is, is niet aan de kantonrechter om te beoordelen. Hij beoordeelt slechts of verplichtingen uit de wet zijn nagekomen, of de verhuurder een afwijking van het advies van een huurdersorganisatie behoorlijk heeft gemotiveerd en of hij in redelijkheid tot die afwijking heeft kunnen komen.
- 2.9** In aansluiting op het voorgaande is allereerst punt van aandacht of Vesteda al dan niet aan HBV heeft gevraagd om advies uit te brengen over de door haar aangekondigde huurverhoging met inbegrip van de opslag van 2%. Vesteda heeft gesteld dat het hier slechts een mededeling betrof, maar merkwaardig genoeg heeft zij die brief (van 21 april 2009) niet in het geding kunnen brengen. HBV heeft bovendien betwist dat het louter ging om een mededeling. In ieder geval heeft zij dat zo niet opgevat, zo stelt zij. Naar het oordeel van de kantonrechter zijn voor de juistheid van deze laatste opvatting zowel in de ter zitting overgelegde brief van 3 maart 2009 als in die van 7 mei 2009 inderdaad aanknopingspunten te vinden. Voor de uitkomst maakt dat uiteindelijk echter geen verschil, zoals hierna zal blijken, zelfs niet indien er van wordt uitgegaan dat HBV (al dan niet per abuis) door Vesteda om advies is gevraagd met betrekking tot haar voornemen de huurprijs te verhogen met inbegrip van de opslag.
- 2.10** Gesteld noch gebleken is dat HBV in algemene zin heeft geklaagd over het niet verschaffen van voldoende informatie door Vesteda dan wel over het niet willen voeren van overleg. Aan HBV kan wél

worden toegegeven dat in ieder geval tot aan de behandeling ter zitting onduidelijk is gebleven welk beleid Vesteda voert ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging, meer in het bijzonder met betrekking tot de invulling van het opslag-percentage van maximaal 2%. In zoverre heeft zij een punt waar zij stelt dat het voor haar lastig te overzien is of sprake is van een beleidswijziging (en om daarover vervolgens te adviseren) wanneer dat beleid zelf nog niet eens kenbaar is (gemaakt). Overigens had HBV op grond van artikel 3 WOHV kunnen uitlokken dat zij die informatie kreeg (voor wat betreft het beleid inzake de jaarlijkse huurprijs, zie lid 2 sub e van die bepaling).

Wat daarvan verder zij, nu Vesteda ter zitting heeft gesteld dat haar beleid is dat de huur jaarlijks los van het indexcijfer in beginsel steeds met de opslag van 2 wordt verhoogd en dat alleen in uitzonderingsgevallen die bijvoorbeeld verband houden met de verhuurbaarheid van het complex of met een oplosbare tekortkoming aanleiding bestaat tot hantering van een lager percentage, behoeft dit punt verder geen bespreking meer.

- 2.11** Geconstateerd moet worden dat de individuele huurders geen gebruik hebben gemaakt van de bevoegdheid ex artikel 7:249 BW om de redelijkheid van de aanvangshuurprijs te laten toetsen. Derhalve moet er in de individuele gevallen van worden uitgegaan dat deze, gemeten naar de objectieve maatstaven als neergelegd in de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte, redelijk was. Aangezien sprake is van geliberaliseerde huur bestaat voor de huurders voorts niet de mogelijkheid van bezwaar als bedoeld in artikel 7:253 BW tegen een voorstel tot huurverhoging door de verhuurder. Zodoende behoort, in de individuele gevallen, uitgangspunt te zijn en is in beginsel bepalend en beslissend wat de contractspartijen ten aanzien van de mogelijkheid van verhoging van de huurprijs zijn overeengekomen.
- 2.12** Duidelijk is dat, waar Vesteda contractueel de bevoegdheid heeft bedongen om de huur te verhogen, voor een ingrijpen in die bevoegdheid en daarmee in de rechtsverhouding tussen Vesteda en de huurders slechts bij hoge uitzondering en onder bijzondere omstandigheden plaats kan zijn. Voor de hand ligt dat dit gegeven in de verhouding tussen HBV en Vesteda evenzeer in restrictieve zin doorwerkt. Anders dan Vesteda stelt is het echter niet zo dat daarom een toetsing van (beleid met betrekking tot) de verhoging van de huurprijs in dat kader (in het geheel) niet aan de orde zou kunnen zijn. Dat zou in de eerste plaats niet sporen met het in artikel 3 WOHV neergelegde recht van de huurdersorganisatie op informatie met betrekking tot beleid inzake de (jaarlijkse) huurprijzen en de in artikel 5 WOHV toegekende bevoegdheid om daarover een schriftelijk advies uit te brengen. Het staat in de tweede plaats haaks op uitzonderingen die Vesteda zelf bereid is te maken in het gebruik van de haar in artikel 5 van de huurovereenkomst gegeven contractuele bevoegdheid. Het valt in de derde plaats ook niet zonder meer te rijmen met het feit dat in die bepaling wordt gerept van een opslag van 'maximaal' 2(%). Dat ten slotte een hogere opslag dan 2 contractueel is uitgesloten en dat in de bepaling staat vermeld dat het (CPI-)percentage van de wijziging 'zal worden verhoogd' met die opslag, brengt evenmin mee dat ophoging met dit percentage steeds dwingend het geval zou moeten zijn. In ieder geval is de door HBV gegeven (andere) uitleg van die bepaling, te weten dat het mindere wel mag althans dat het maximale van 2 niet steeds moet, evenzeer verdedigbaar, en laat de tekst daartoe ruimte.
- 2.13** Hoewel gelet op het voorgaande naar het oordeel van de kantonrechter zowel de WOHV als artikel 5 van de huurovereenkomst (enige) ruimte laat voor een toetsing van beleid met betrekking tot een (jaarlijkse) verhoging van de huurprijs, meer in het bijzonder de hantering van de opslag, kan dit alles HBV in dit geval toch niet baten. Op grond van artikel 8 lid 3 WOHV kan immers alleen een voornemen tot wijziging van het beleid aan de kantonrechterlijke toets worden onderworpen en daarvan is in dit geval, nu het enkel de (eerste) vaststelling (en het kenbaar maken) van dat beleid betreft, geen sprake. Daargelaten hetgeen hierboven in 2.7 al is overwogen kent de wet de huurdersorganisatie in artikel 5 lid 1 WOHV geen bevoegdheid toe te adviseren met betrekking tot de vaststelling van beleid. Dat dit anders zou zijn ligt althans niet voor de hand, al was het maar omdat dat zich bijvoorbeeld niet verdraagt met het in artikel 3 WOHV neergelegde recht op informatie over het huurprijsbeleid. Dat is overbodig dan wel zinledig indien de huurdersorganisatie in de vaststelling van dat beleid toch al participant zou zijn. Het in lid 3 sub b van artikel 8 WOHV neergelegde toetsingscriterium, dat de verhuurder onder afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot afwijking van het advies had kunnen komen, wijst daar al evenmin op, althans hantering van dat criterium het past meer bij een

wijziging van beleid dan bij vaststelling ervan.

- 2.14** De conclusie van het voorgaande moet daarom zijn dat voor zover aan HBV al is verzocht om advies uit te brengen, dit verzoek en dat advies geen betrekking hebben op een voornemen tot wijziging in het door Vesteda gevoerde beleid als bedoeld in artikel 5 lid 1 WOHV maar slechts op een vaststellen en kenbaar maken van dat beleid. Bijgevolg is er alleen al op die grond voor een (procedurele of inhoudelijke) toets als bedoeld in artikel 8 WOHV geen plaats. Het verzoek van HBV zal daarom worden afgewezen.
- 2.15** Dat de leden van HBV worden geraakt door de gevolgen van de huidige financieel- economische crisis en dat zij (tevens) onaangenaam zijn getroffen door de voor 2009 aangekondigde huurverhoging wil de kantonrechter wel aannemen. Die verhoging is niet gering en denkbaar is dat Vesteda zich dat aantrekt. Daarmee is echter, inhoudelijk bezien, niet gezegd dat het apert onredelijk en onbillijk is indien zij zich daaraan minder gelegen laat liggen en haar belang laat prevaleren boven dat van de huurders. Overigens deelt de kantonrechter niet het standpunt van HBV dat Vesteda de beslissing tot afwijking van het advies van HBV om de huurverhoging te beperken niet zou hebben onderbouwd. Dat tegen die onderbouwing zinvolle en pleitbare verweren in te brengen zijn is weliswaar juist, het betekent niet dat Vesteda op haar beurt niet aan evenzeer verdedigbare, op belangen van bedrijfseconomische of andere aard gebaseerde, argumenten zou mogen vasthouden. In elk geval leidt het niet tot het oordeel dat Vesteda bij afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot een afwijking van het advies van HBV had kunnen komen, laat staan dat die afwijking naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.
- 2.16** Het voorgaande brengt mee dat moet worden beslist als volgt. Nu partijen over en weer hebben ingestemd met compensatie van de kosten bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling. Een andere beslissing op dit punt zou trouwens niet stroken met het in artikel 7 WOHV neergelegde uitgangspunt dat de verhuurder aan de huurdersorganisatie voldoende financiële middelen ter beschikking stelt voor een behoorlijke taakvervulling.

### **3. De beslissing**

De kantonrechter:

wijst het verzoek van HBV af;

compenseert de proceskosten, zodanig dat iedere partij de eigen kosten draagt.