

Ons kenmerk: 18.71722/BS/AK
Uw kenmerk: -
Behandeld door: J. Sneek
Bijlage(n): 1



Samenwerkende huurdersorganisaties
BRES, WijWonen en de VBU

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO

088 - 2353896

I DUWO.nl

Datum: 13 december 2018
Onderwerp: advies verhuurkosten

Beste bestuursleden,

Het advies van de samenwerkende huurdersorganisaties BRES, WijWonen en VBU inzake contractkosten d.d. 30 november jl. hebben wij in goede orde ontvangen. Dank daarvoor.

Kort gezegd verzoeken jullie DUWO om de eenmalige verhuurkosten bij reguliere studentenwoningen (campuscontract) te verlagen van € 23 (prijspeil 2018) naar € 2 en om voor de Accommodate huurovereenkomsten boven op dit bedrag van € 2 alleen een realistische toeslag toe te voegen voor vertaalkosten en kosten van internationaal betalingsverkeer. DUWO zal aan jullie verzoek geen gevolg geven. We motiveren dat verderop in deze brief.

Dat neemt niet weg dat wij bereid zijn in overleg met jullie te treden om uitleg te geven over de reële tegenprestaties die staan tegenover de verhuurkosten die we in rekening brengen. Dat overleg zou wat ons betreft begin 2019 plaats kunnen vinden.

Het advies berust op een juridische beoordeling die jullie hebben gemaakt van de verhuurkosten die DUWO in rekening brengt. Jullie hebben aan het advies twee uitspraken ten grondslag gelegd, die bij het advies zijn gevoegd:

- Rechtbank Amsterdam, 29 mei 2017 (ongepubliceerd);
- Hoge Raad, 6 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1767, in cassatie van het arrest van gerechtshof Amsterdam, 14 september 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BN6936.

DUWO interpreteert deze uitspraken niet op dezelfde wijze als jullie. We zijn daarbij van oordeel dat de kantonrechter in het vonnis van rechtbank Amsterdam van 29 mei 2017 ook niet van een juiste interpretatie uitgaat en voegen hierbij de conclusie van Procureur-Generaal mr. Huydecoper, die voorafgaat aan het arrest van de Hoge Raad uit 2012, vindbaar als ECLI:NL:PHR:2012:BV1767 (bijlage).


Uit die conclusie, en onder meer uit paragraaf 5 daarvan, kunnen jullie opmaken dat er over verhuurkosten in relatie tot het zogenoemde niet redelijk voordeel uit artikel 7:264 BW drie stromingen bestaan. Een stroming die dergelijke kosten integraal afwijst, omdat ze geacht moeten worden gedekt te zijn door de huurprijs, een stroming die verhuurkosten alleen aanvaardbaar acht als het gaat om niet tot de normale verhuurderstaken behorende werkzaamheden en de huurder er door wordt gebaat (jullie opvatting) en tot slot een stroming die dergelijke kosten alleen dan niet aanvaardbaar acht als er geen of een verwaarloosbare tegenprestatie tegenover staat (de opvatting van P-G Huydecoper). Die laatste opvatting is ook de opvatting van de Hoge Raad, ondanks het feit dat het arrest van het hof Amsterdam uit 2010, dat van jullie opvatting uitgaat, is bekrachtigd. Dat het arrest niet kon worden vernietigd door de Hoge Raad was het gevolg van een procesrechtelijke kwestie, zoals jullie in de conclusie van Huydecoper kunnen nalezen. Dat de Hoge Raad desondanks de opvatting van Huydecoper is toegedaan blijkt uit de overwegingen in het arrest. De Hoge Raad zegt met zoveel woorden dat als uitgangspunt moet gelden dat van een 'niet redelijk voordeel' sprake is, indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat. De Hoge Raad kiest daarmee voor de hierboven als derde genoemde stroming. DUWO volgt deze lijn.



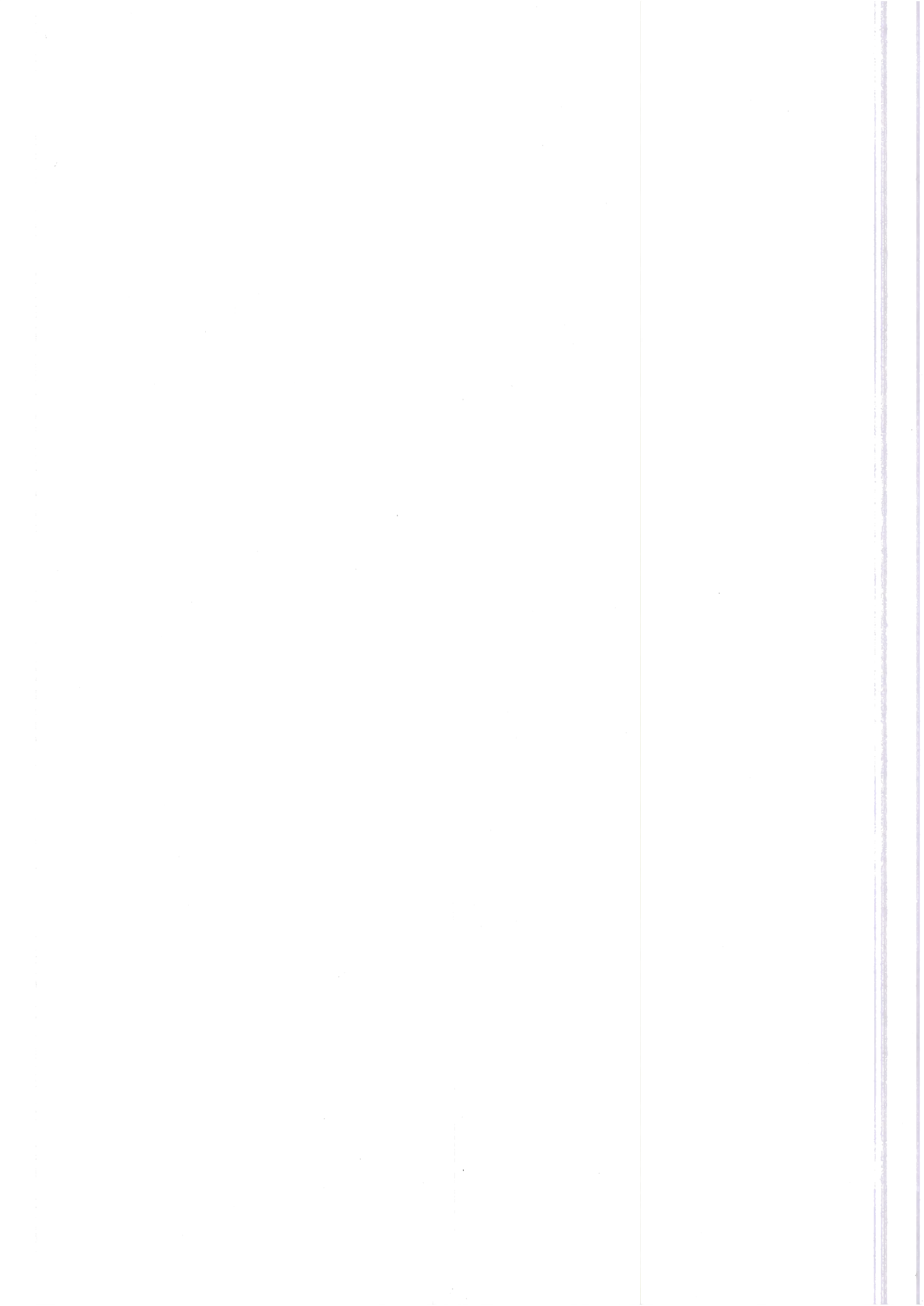
DUWO is van mening dat tegenover de bedragen die wij in rekening brengen reële tegenprestaties staan. DUWO heeft in 2011, juist naar aanleiding van het hierboven aangehaalde arrest van het hof Amsterdam in overleg met Amsterdamse woningcorporaties haar tarieven aangepast. Uit onderzoek van Kences uit 2017 blijkt dat DUWO ook in relatie tot andere studentenhuizingvesters geen onredelijke vergoedingen vraagt. Daarmee kan naar overtuiging van DUWO niet worden gesproken van een 'onredelijk voordeel' dat we ten behoeve van onszelf zouden hebben bedongen. Er is dan geen sprake van nietigheid van dergelijke bedingen. Dit geldt zowel voor de verhuurkosten die DUWO bij reguliere campuscontracten in rekening brengt als voor de verhuurkosten bij Accommodate (buitenlandse studenten).

Ik vertrouw jullie hierdoor naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO



Heleen de Vreese
Bestuurder



ECLI:NL:PHR:2012:BV1767

Instantie	Parket bij de Hoge Raad
Datum uitspraak	06-04-2012
Datum publicatie	06-04-2012
Zaaknummer	10/04574
Formele relaties	Arrest gerechtshof: ECLI:NL:GHAMS:2010:BN6936 Arrest Hoge Raad: ECLI:NL:HR:2012:BV1767
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	-
Inhoudsindicatie	Huur woonruimte. Inhoud en reikwijdte "niet redelijk voordeel" als bedoeld in art. 7:264 lid 1 BW. Als uitgangspunt geldt dat van "een niet redelijk voordeel" sprake is indien tegenover het bedongen voordeel geen of een verwaarloosbare tegenprestatie staat. Werkzaamheden en specifieke taak corporaties/toegelaten instellingen als bedoeld in Besluit Beheer Sociale Huursector zijn bij beoordeling gezichtspunt.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl RvdW 2012/540 NJ 2012/232 NJB 2012/983 WR 2012/69 JWB 2012/193 JHV 2012/104 met annotatie van mr. CG Goudriaan JIN 2012/103 met annotatie van E.E. van der Kamp

Conclusie

Zaaknr. 10/04574
Mr. Huydecoper
Zitting van 20 januari 2012

Conclusie inzake

de stichting Stichting Ymere
eiseres tot cassatie

tegen

de vereniging Bewonersvereniging
Nellestein
verweerster in cassatie

Feiten(1) en procesverloop

1. Het probleem waar het in deze zaak
over gaat, is niet van vandaag of

gisteren. Al tientallen jaren strijden (woonruimte-)huurders en -verhuurders over de vraag of het (on)redelijk is dat verhuurders bij het aangaan van een huurovereenkomst een bepaald bedrag aan kosten aan de nieuwe huurder in rekening brengen, terwijl, of: voor zover daar geen rechtstreeks aan de desbetreffende huurder ten goede komende prestatie tegenover staat.

2. Maar laat ik niet op de dingen vooruitlopen. Waar gaat het in deze zaak om?

Ymere, de eiseres tot cassatie, is een "toegelaten instelling" als bedoeld in art. 70 van de Woningwet. Zij legt zich (dus) toe op verhuur van woonruimte in wat wel de "sociale sector" wordt genoemd.

Ymere berekende bij nieuwe verhuringen aan nieuwe huurders een bedrag aan "verhuurkosten". Het ging dan om € 115,- (daar kon € 10,- bij komen voor een naamplaatje bij de voordeur; maar dat het berekenen van € 10,- voor zo'n naamplaatje redelijk is, vormt tussen partijen geen punt van geschil).

3. De verweerster in cassatie, de Bewonersvereniging, merkt het aldus berekende bedrag voor het grootste deel aan als een niet-redelijk voordeel in de zin van art. 7:264 BW. Slechts € 16,50 acht zij redelijk in verhouding tot wat de huurders "in ruil" voor de in rekening gebrachte verhuurkosten krijgen. Meer dan dat zou Ymere dus volgens haar niet mogen berekenen.

De Bewonersvereniging heeft dit standpunt aan de rechter voorgelegd. Zowel in eerste aanleg als in hoger beroep vond zij daarvoor gehoor.

4. Ymere vecht het oordeel van het hof in cassatie aan (en het cassatieberoep is tijdig(2) en regelmatig ingeleid). De Bewonersvereniging heeft tot verwerping laten concluderen. De standpunten van weerszijden zijn schriftelijk toegelicht. Aansluitend is schriftelijk gerepliceerd en gedupliceerd.

Bespreking van de cassatiemiddelen

5. Zoals in de aanhef van deze conclusie al even werd opgemerkt, betreft het hier een probleem dat al lang een bron van meningsverschil vormt.

Huurrecht (losbl.), Hielkema, art. 264, aant. 34(3), beschrijft hoe de rechtsleer over de al-dan-niet redelijkheid van het in rekening brengen van "verhuurkosten" drie stromingen laat zien - kort gezegd, een stroming die iedere doorberekening van dergelijke kosten afwijst (omdat het zou gaan om kosten die uit de zogenaamde "kale huurprijs" moeten worden bestreden); een stroming die als niet-redelijk aanmerkt het doorberekenen van kosten waar geen daadwerkelijke, tot voordeel van de huurder strekkende prestatie tegenover staat; en tenslotte een stroming die het in rekening brengen van een vergoeding voor daadwerkelijk verrichte prestaties (al-dan-niet op een forfaitair bedrag bepaald), als redelijk aanmerkt.

6.. Zoals de aangehaalde vindplaats uit de losbladige uitgave Huurrecht laat zien, is de rechtspraak in feitelijke aanleg inderdaad in min of meer gelijke delen verdeeld, ruwweg langs de zojuist aangegeven lijnen.

Literatuur en verdere rechtsbronnen spreken zich in meerderheid uit voor de beperkte opvatting die ertoe strekt dat slechts een vergoeding mag worden berekend voor daadwerkelijk ten voordele van de huurder strekkende (extra-)prestaties(4),(5).

7. Bij de beoordeling van dit vraagstuk lijkt mij nog dit van belang, dat het huidige art. 7:264 BW, dat bij de totstandkoming van een huurovereenkomst gemaakte bedingen die niet de huurprijs betreffen en die een niet-redelijk voordeel inhouden, voor nietig verklaart, voortbouwt op een regel die in 1954 in de toenmalige Huurwet werd opgenomen, en die vooral wilde bewerkstelligen dat het bedingen van "sleutelgeld" boven de reeds verschuldigde huur, met nietigheid werd gesanctioneerd(6).

8. Het is echter goed om in het oog te houden dat de plaats die deze regel in de toenmalige Huurwet Innam, een wezenlijk andere was dan de plaats van het huidige art. 7:264 BW in het hedendaagse woonruimtehuurprijzenrecht.

Het uitgangspunt van de Huurwet was namelijk, dat de wet de prijs die voor verhuur in rekening mocht worden gebracht, voorschreef (met als voornaamste richtsnoer, dat de huurprijzen zoals die op bepaalde peildata golden, met bepaalde in de wet voorgeschreven percentages mochten worden verhoogd, maar overigens onveranderd bleven gelden, zie art. 2 lid 1 en 3 Huurwet).

9. In een dergelijk systeem betekent een betaling die de verhuurder bedingt en die niet correspondeert met een reële tegenprestatie, een verkapte extra betaling, naast de door de wet voorgeschreven huurprijs - en daarmee een betaling die strijdig is met de door de wet beoogde vastlegging van de door de huurder verschuldigde huurprijs. In de context van zo'n systeem is ook te begrijpen - sterker gezegd: lijkt mij juist - dat de redelijkheid van bedongen extra betalingen mede wordt beoordeeld aan de hand van de vraag of de desbetreffende prestaties tot de "normale" voor rekening van een verhuurder komende prestaties behoren. Die prestaties moeten immers inderdaad geacht worden, in de door de wet voorgeschreven huurprijs te zijn "inbegrepen", zodat het bedingen van een extra vergoeding daarvoor (weer) botst met het door de wet beoogde vastleggen van de huurprijs.

10. Art. 7:264 BW maakt daarentegen deel uit van een wettelijk systeem dat tot uitgangspunt neemt dat de partijen de ("kale"(7)) huurprijs vrij kunnen overeenkomen (art. 7:246 BW); met dien verstande dat de wet er in voorziet dat, voor zover de door partijen overeengekomen huurprijs per saldo de zogenaamde maximale huurprijsgrens overschrijdt, er mogelijkheden zijn om de huurprijs alsnog te brengen op die maximale huurprijs, zie vooral art. 7:249 en art. 7:252 - 254 BW(8).

11. In een dergelijk systeem geldt niet, dat een extra betaling die ten laste van de verhuurder wordt bedongen en waar geen tot voordeel van de huurder strekkende prestaties mee gepaard gaan, "dus" oplevert dat er een tegenprestatie wordt bedongen die de door de wet voorgeschreven huurprijs te boven gaat. Partijen zijn in beginsel vrij, de door de huurder verschuldigde tegenprestatie(s) overeen te komen. Voor zover die tegenprestaties per saldo geen "kale huurprijs" opleveren die de maximale huurprijsgrens overschrijdt, schuilt ook daarin geen argument dat aan de redelijkheid van een desbetreffend beding kan worden tegengeworpen: de huurder wordt niet geconfronteerd met een betalingsverplichting die in dat opzicht enige door de wet gestelde of beoogde grens overschrijdt.

12. In deze context komt ook aan het feit dat de desbetreffende (extra-)betaling verband zou houden met prestaties die tot de "normale" exploitatie van een verhuurder zijn te rekenen, niet de betekenis toe die dat feit in de Huurwetcontext wel had. De verhuurder is, ik herhaal het, anders dan onder de Huurwet het geval was, vrij om voor zijn "verhuurdersprestatie" een vergoeding te bedingen; en als die vergoeding, voor zover het prestaties betreft die door de "kale huurprijs" worden vergolden, in totaal niet uitstijgt boven de maximale huurprijsgrens, biedt de huidige wettelijke regeling in beginsel geen middelen om de geldigheid van de bedongen tegenprestatie aan te vechten.

13. Met deze beschouwingen voor ogen ben ik geneigd te denken dat een verhuurder die ervoor kiest om voor de prestaties die hij aan het begin van de verhuur éénmalig verricht, een eenmalige extra vergoeding te bedingen, naast de periodiek verschuldigde huurprijs die er vooral toe strekt, de tegenprestatie op te leveren voor het duurzaam in gebruik verstrekken van het gehuurde en het in stand houden (onderhouden) daarvan, iets doet wat in geen opzicht met de strekking, of met specifieke regels van het huidige huurprijzenrecht in strijd is.

14. De zojuist neergeschreven gedachten sporen, althans grotendeels, met de argumenten die van de kant van verhuurders plegen te worden aangevoerd ter rechtvaardiging van het bedingen van "verhuurkosten".

Ik vat die argumenten hieronder samen.

"Huurdersmutaties" kosten nu eenmaal geld. Het betreft dan bijvoorbeeld de kosten van opname van de woning en vastlegging van de bevindingen daarbij, acquisitiekosten, kosten van onderzoek naar relevante gegevens van de kandidaathuurders, en administratieve kosten in verband met het sluiten van een huurovereenkomst en met de juridische details (zoals het aanvragen van een huisvestingsvergunning en onderzoek naar de mogelijkheden van huurtoeslag) die bij het begin van een huurrelatie aan de orde (kunnen) komen.

15. Ook als men aanvaardt dat de desbetreffende werkzaamheden c.q. kosten tot de normale exploitatiewerkzaamheden en -kosten van een verhuurorganisatie behoren, spreekt het niet vanzelf dat die kosten ten laste van de "normale" huuropbrengsten (ik bedoel dan: de periodiek verschuldigde "kale huurprijs") moeten komen. Het is, integendeel, redelijker om die kosten, of eventueel: een redelijk deel daarvan, ineens en bij de aanvang van de huur aan de nieuwe huurder in rekening te brengen. De kosten worden immers ten dienste van het "aanhuren" door deze huurder gemaakt, althans: zij zijn in redelijkheid daaraan toe te rekenen.

Hierdoor wordt ook bewerkstelligd dat de mutatiekosten bij woningen die een snelle wisseling van huurders kennen, niet, via de totale huuropbrengst, worden "doorberekend" aan de gezamenlijke huurders die minder snel van woning wisselen, maar dat die kosten terecht komen bij degenen voor wie de kosten in kwestie gemaakt werden.

16. Als het, zoals in het onderhavige geval, gaat om een verhuurder die "toegelaten instelling" in de zin van de Woningwet is - een verhuurder in de "sociale sector" - wordt er ook nog op gewezen dat het uiteindelijk gaat om een evenwichtige verdeling van de totale baten en de totale lasten. "Aanhuurkosten" niet doorberekenen aan de huurders die het betreft, maar ten laste brengen van de algemene exploitatierekening, betekent - tenzij de aan alle huurders in rekening gebrachte huren worden verhoogd met een factor die deze kosten dekt - per saldo dat de aanhuurkosten in mindering komen op wat de "toegelaten instelling" aan middelen ter beschikking heeft voor de verwezenlijking van de sociale huisvestingsdoelstellingen die zij nastreeft.

Wat zich op het eerste gezicht dan misschien aandient als gepaste terughoudendheid bij het doorberekenen van lasten aan de minder draagkrachtige (nieuwe) huurders waarvoor een "toegelaten instelling" in het bijzonder aangewezen is, komt er in werkelijkheid op neer dat nieuwe huurders bepaalde prestaties "om niet" krijgen, terwijl de kosten daarvan ten laste komen van de gezamenlijke huurders, dan wel van het sociale doel dat de instelling in kwestie behartigt.

17. In het licht van de eerder besproken context die het huidige woonruimtehuurrecht kenmerkt, beoordeel ik de argumenten die ik zojuist heb doorgenomen als valabel. De (sociale) verhuurder die zich daardoor laat leiden, brengt inderdaad iets ten laste van zijn (nieuwe) huurders dat, met het oog op die argumenten, alleszins redelijk is; en dat daarom niet verdient te worden beoordeeld als "niet-redelijk".

Daarbij ga ik er dan vanzelfsprekend van uit dat het bedrag aan "verhuurkosten" dat de verhuurder in kwestie aan de nieuwe huurder in rekening brengt in een redelijke verhouding staat tot de kosten die die verhuurder werkelijk maakt in verband met huurdersmutaties; en dat het bedrag in kwestie er niet toe leidt dat de door de huurder te betalen tegenprestatie per saldo de maximale huurprijsgrens overschrijdt, of anderszins als buitensporig kan worden aangemerkt.

18. In de benadering waarvoor ik hier kies, is dus niet doorslaggevend, of de huurder in kwestie "baat heeft bij" de prestaties waarvoor hem de rekening wordt gepresenteerd, dan wel of die prestaties verdienen te worden gekwalificeerd als "normale werkzaamheden" in het kader van een verhuurorganisatie. De rechtvaardiging voor het in rekening brengen van de desbetreffende kosten is veeleer, dat het toerekenen van die kosten aan de nieuwe huurders op of omstreeks het moment dat de huur wordt aangegaan, de voorkeur verdient boven het brengen van die kosten ten laste van de gezamenlijke exploitatieopbrengst (en daarmee: in mindering op de middelen die de instelling voor haar sociale activiteiten ter beschikking heeft).

Ooit hoorde men vaak de leus "de vervuiler betaalt". Hoewel de vergelijking natuurlijk in meer dan een opzicht mank gaat, kan die leus verduidelijken waarom ik voor deze benadering kies.

19. De minder ruime opvattingen die ik hiervóór heb afgewezen, lijken mede te zijn ingegeven door een (niet uitgesproken) gedachte, die ik als misverstand kwalificeer. Het gaat dan om het misverstand, dat een "kale huurprijs" slechts zou mogen/kunnen bestaan in een voor iedere periode gelijk, periodiek te betalen bedrag. De huurprijzenwetgeving verzet zich er niet tegen dat over de "kale huurprijs" andere afspraken worden gemaakt - bijvoorbeeld deze, dat de huurder aan het begin van de huur, in verband met de alsdan door de verhuurder voor diens rekening genomen prestaties, een apart bedrag betaalt (eventueel, met het oog op het in voetnoot 9 te noemen gegeven: in termijnen), en daarnaast een maandelijks bedrag voor "lopende huur"(9).

20. Op een huurprijfsafpraak zoals ik die zojuist als voorbeeld heb genoemd, lijkt mij niets aan te merken - met name ook niet dit, dat de prestaties waarvoor de huurder dan iets extra's betaalt vallen binnen de "normale exploitatie" van een verhuurder. Tegenover die prestaties betaalt de huurder immers de "kale huurprijs"; en niets belet, dat die prijs op de hiervóór beschreven wijze wordt gedifferentieerd.

21. Als men dit voor juist houdt, dringt zich eens temeer als ongerijmd op dat een inhoudelijk overeenkomstige afspraak, maar dan met benoeming van het bedrag dat de huurder aan het begin van de huur "extra" betaalt als "verhuurkosten", zou worden getroffen door de nietigheids sanctie van art. 7:264 BW. Van de loutere betiteling van de betalingsverplichting - als "verhuurkosten" in het ene geval, en als betaling vóóraf van een extra post aan "kale huur" in het andere - zou het toch niet mogen afhangen, of er van een niet-redelijk voordeel sprake is.

22. De lijn waarvoor ik zojuist heb gekozen spoort in het geheel niet met de benadering van de rechters in feitelijke aanleg in deze zaak. "Hun" benadering komt zo ongeveer overeen met de in alinea 5 hiervóór als tweede omschreven stroming. De benadering die mij juist lijkt, past eerder bij de daar als derde genoemde stroming.

23. Of dat ook betekent dat de klachten van de cassatiemiddelen gegrond zijn, is echter, ook als men instemt met wat ik hiervóór heb verdedigd, nog maar de vraag. Het hof heeft namelijk in rov. 3.5 geoordeeld dat Ymere - die bij het hof als appellante optrad - in de appelinstantie een in eerste aanleg gekozen uitgangspunt niet ter discussie heeft gesteld. Het gaat dan om het uitgangspunt dat is samen te vatten als: het in rekening brengen van (extra-)kosten in verband met zaken waardoor de huurder niet is gebaat, moet in elk geval als niet-redelijk worden aangemerkt; dat geldt mede voor voorzieningen waardoor de verhuurder zelf in overwegende mate is gebaat; en ook voor zover de huurder wél gebaat is, kan in rekening brengen van de desbetreffende kosten als niet-redelijk worden aangemerkt, al naar gelang de aard van de kosten en de omstandigheden van het geval(10).

24. In cassatie wordt de rechtsopvatting die ik zojuist omschreef, in alinea 2.1 van het middel bestreden. Het middel houdt echter geen klacht in tegen de vaststelling in rov. 3.5 van het hof waarnaar ik zojuist verwees; en namens de Bewonersvereniging wordt aangevoerd dat het hof, bij gebreke van daartegen in hoger beroep gericht klachten, gehouden was zich te richten naar de juridische uitgangspunten die de rechter in de eerste aanleg had betrokken.

Dat is inderdaad wat algemeen wordt aangenomen(11). Ik zou in dit geval dan ook niets anders willen verdedigen.

25. Dit brengt mee dat ik denk dat onderdeel 2.1 van het middel, hoewel daarin wordt geklaagd over een rechtsopvatting die ook mij onjuist lijkt, niet kan worden aanvaard. De vaststelling uit rov. 3.5 waar ik zojuist op doelde wordt in het middel niet bestreden. Er wordt in cassatie ook niet gewezen op namens Ymere bij het hof naar voren gebrachte stellingen die ertoe strekten, het uitgangspunt van de kantonrechter dat ik in alinea 23 heb weergegeven, te bestrijden. Dan moet in cassatie inderdaad worden geoordeeld dat het hof verplicht was zich aan het door de kantonrechter betrokken uitgangspunt te conformeren.

26. Dat geldt niet dienovereenkomstig voor onderdeel 2.2 van het middel. Daar wordt (vooral) geklaagd dat het hof de door de eerste rechter aanvaarde maatstaf nader zou hebben "versmald" met de overweging dat een toegelaten instelling als Ymere extra terughoudend zou moeten zijn bij de beoordeling van de redelijkheid van concrete kosten die aan een huurder in rekening worden gebracht.

27. Hiervóór heb ik verdedigd dat het in het algemeen geenszins als niet-redelijk mag worden aangemerkt, wanneer een (sociale) verhuurder kosten die in redelijke verhouding staan tot de werkelijk door die verhuurder opgelopen lasten, als die lasten zijn aangegaan terzake van het aanhuren van een woning, aan de huurder van die woning "doorberekent" (en dat daarbij niet van doorslaggevend belang is of de huurder door de voorzieningen in kwestie "gebaat" is). Het oordeel van het hof strekt ertoe dat de "sociale" verhuurder méér terughoudendheid in acht zou moeten nemen dan met de zojuist verdedigde opvatting te rijmen is. Dat lijkt mij dus niet juist.

28. Ik vraag mij echter, opnieuw, af of dit tot cassatie moet leiden. Het blijkt uit 's hofs beslissing niet zo duidelijk, in hoeverre het hier bestreden oordeel van betekenis is geweest voor de verdere beslissingen waartoe het hof is gekomen. Wanneer die beslissingen geheel (kunnen) worden gedragen door de overige overwegingen van het hof (uiteraard: voor zover die niet met succes in cassatie worden bestreden), denk ik dat de gegrondheid van de onderhavige klacht niet tot cassatie zou mogen leiden.

29. Als het gaat om de klachten die in alinea's 3 - 3.1 van de cassatiedagvaarding worden aangevoerd, is dat laatste het geval. Deze klachten richten zich tegen een oordeel van het hof dat vooral daarop neerkomt, dat de kosten gemoeid met recherche en controle van stukken, nader aangeduid als het controleren, door de verhuurmakelaar, van de inkomensgegevens van nieuwe huurders, als niet-redelijk in de zin van art. 7:264 BW moeten worden aangemerkt omdat het hier gaat om werkzaamheden die in overwegende mate in het belang van Ymere worden verricht.

30. De klachten strekken ertoe dat het feit dat de verhuurder in overwegende mate door de desbetreffende prestatie is gebaat, onvoldoende grond oplevert om het berekenen van een vergoeding terzake van die prestatie als niet-redelijk aan te merken. Daarmee keren die klachten zich in hun kern tegen de maatstaf die de eerste rechter had aangelegd en die, volgens de in alinea's 20 - 22 hiervóór onderzochte vaststelling uit rov. 3.5 van het bestreden arrest, in appel niet was bestreden (wat kennelijk (mede) de reden vormt waarom het hof in de bedoelde rechtsoverweging die maatstaf tot de zijne maakt).

31. Om de hiervóór besproken redenen kunnen klachten op dit stramien in dit geval niet tot cassatie leiden. Nu het hier bestreden oordeel van het hof er (slechts) toe strekt dat aan deze, in cassatie niet meer ter discussie te stellen maatstaf toepassing wordt gegeven, en niets erop wijst dat het hof zijn oordeel hierover mede heeft laten beïnvloeden door de gedachte die onderdeel 2.2 van het middel terecht bestrijdt (de extra marge van terughoudendheid die door een "toegelaten instelling" in acht zou moeten worden genomen), lopen deze klachten op dit beletsel stuk.

32. Daaraan doet niet af dat, zoals alinea 3.1 van het middel aanvoert, de werkzaamheden in kwestie mede in het belang van de huurders worden verricht en dat slechts een klein deel van de daarmee gemoeide kosten aan de huurders in rekening zou worden gebracht. Als men, met de eerste rechter en met het hof, het uitgangspunt inneemt dat het niet redelijk is kosten in rekening te brengen zodra de verhuurder zelf in overwegende mate door de prestatie in kwestie gebaat is, is de kous nu eenmaal af met de vaststelling, dat daarvan sprake is.

33. Ook alinea's 4 en 4.1 van het middel zijn gericht tegen een oordeel van het hof dat er in essentie toe strekt dat bepaalde kosten als niet-redelijk in de zin van art. 7:264 BW moeten worden aangemerkt omdat door de werkzaamheden waar het om gaat, vooral de eigen belangen worden gediend die Ymere heeft in het kader van haar taak bij de verdeling van woonruimte.

Ook hier geldt dat de klachten zich in wezen richten tegen het oordeel, dat dát gegeven - het overwegend in het belang van de verhuurder (verricht) zijn van de desbetreffende werkzaamheden - doorslaggevend gewicht in de schaal zou leggen als het erom gaat of de daarmee gemoeide kosten als niet-redelijk zijn aan te merken wanneer men die (eventueel: gedeeltelijk) aan de huurder doorbelast. Ook hier doet zich dus voelen dat dit cassatiegeding geen ruimte biedt om de maatstaf die hier wordt aangelegd, te bestrijden.

34. En ook hier lijkt mij van toepassing, dat het oordeel van het hof er geen blijk van geeft dat de extra terughoudendheid die het hof, volgens mij ten onrechte, heeft aangemerkt als voor een toegelaten instelling "verplicht", relevant tot het op dit punt gegeven oordeel heeft bijgedragen. Bij het uitgangspunt dat het in rekening brengen van kosten die overwegend in het belang van de verhuurder worden gemaakt eo ipso als niet-redelijk in het kader van art. 7:264 BW moet worden aangemerkt, laat het feit dat bepaalde kosten zo moeten worden beoordeeld geen ruimte meer voor een andere uitkomst - of men nu wel of niet een extra marge van terughoudendheid aangewezen acht.

35. Voor het gegeven dat Ymere slechts een gering deel van de desbetreffende kosten zou "doorberekenen" geldt volgens mij opnieuw hetzelfde als hiervóór in verband met de alinea's 3 en 3.1 van het middel werd besproken: dit kan niet opleveren dat het door het hof toegepaste - volgens mij dus onjuiste - uitgangspunt niet meer zou mogen worden toegepast. Als het "doorberekenen" van bepaalde kosten als niet-redelijk moet worden aangemerkt, geldt hetzelfde - misschien in enigszins "lichtere" mate - voor het doorberekenen van een deel van die kosten, en geldt dat ook nog als het gaat om een klein deel van die kosten.

36. Het treft mij vanzelfsprekend als enigszins onbevredigend, dat een beslissing die in hoofdzaak berust op een rechtsopvatting die ik als onjuist beoordeel, in cassatie om "cassatietechnische" redenen in stand zou moeten blijven; maar om de hiervóór onderzochte redenen denk ik dat dat toch de uitkomst is, waartoe deze zaak moet leiden.

Conclusie

Ik concludeer tot verwerping.

De Procureur-Generaal bij de
Hoge Raad der Nederlanden

1 Vooral ontleend aan rov. 3.1 - 3.3 van het in cassatie bestreden arrest.

2 Het arrest van het hof is van 29 juni 2010. De cassatiedagvaarding is op 28 september 2010 uitgebracht.

3 Het hier vermelde is inhoudelijk identiek aan de bespreking van Rueb in Handboek Huurrecht (losbl., "oud"), art. 6 HPW, aant. 17d.

4 Met het "extra" beoog ik aan te geven dat het niet om prestaties mag gaan die tot het in gebruik geven van het gehuurde en het onderhouden daarvan zijn te rekenen, en die daarom als via de "kale huurprijs" vergolden moeten worden aangemerkt.

5 De hier bedoelde beperkte opvatting signaleer ik bij de Minister van Veiligheid en Justitie, antwoord op Kamervragen 8 juni 2011, vergaderjaar 2010 - 2011 nr. 2766 ("Antwoord 2"); bij Zuidema, WR 1988, p. 174 en bij Rueb, WR 1987, p. 69. De ruimere opvatting vindt men gesteund bij Kloosterman in Huurrecht Woonruimte, SDU 2011, p. 328.

6 Het gaat dan om art. 2 lid 3 van de Huurwet; zie voor de strekking van die bepaling Kamerstukken 1952 - 1953, 3042, nr. 3, p. 6 - 7.

7 Deze benaming is gangbaar voor de tegenprestatie die de huurder verschuldigd is voor het enkele gebruik van de verhuurde woonruimte, zie art. 7:237 lid 2 BW. De "kale huurprijs" wordt onderscheiden van overigens door de huurder verschuldigde vergoedingen terzake van in verband met bewoning van de gehuurde woonruimte geleverde zaken of diensten (zogenaamde "servicekosten", art. 7:237 lid 3 BW); en van de door de wet niet genoemde, en dus door de wet ook niet geregelde vergoedingen terzake van overigens tussen verhuurder en huurder overeengekomen prestaties (zogenaamde "niet-woon service").

8 Nader uitgewerkt in de art. 11, 12 en 14 (jo. 13 lid 5) van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, art. 5 en 12 lid 1 van het Besluit huurprijzen woonruimte, en de op de laatstgenoemde bepaling berustende ministeriële regeling(en). Het dient misschien het gemak wanneer men weet dat deze regelgeving - zij het niet meer geheel "up to date" - is opgenomen in T&C Huurrecht, 2010, Bijlagen 3, 4 en 5.

9 Ik neem dan tot (niet-uitgesproken) uitgangspunt dat de totale last die de huurder hiermee voor de "kale huurprijs" op zich neemt, de maximale huurprijsgrens niet overschrijft, en dat dus geen beroep kan worden gedaan op de tegenwerping dat dit aan de redelijkheid van de gemaakte afspraken zou kunnen afdoen.

10 Men vindt overwegingen van deze strekking inderdaad in de rov. 3 en 4 van het op 9 januari 2009 in eerste aanleg gewezen eindvonnis.

De uitleg van dat vonnis, evenals de uitleg van het in appel ten opzichte daarvan door Ymere ingenomen standpunt, is overigens voorbehouden aan het hof als "feitelijke" rechter, HR 18 november 2011, RvdW 2011, 1422, rechtspraak.nl LJN BS1706, rov. 3.4.2; HR 28 oktober 2011, RvdW 2011, 1315, rechtspraak.nl LJN BQ9880, rov. 3.3.2.

11 HR 25 september 2009, RvdW 2009, 1101, rechtspraak.nl LJN BJ1245, rov. 3.2.2 - 3.2.5; HR 14 november 2003, NJ 2004, 138 m.nt. GHV, rov. 3.4; Burgerlijke Rechtsvordering (losbl.), Ynzonides - Van Geuns, art. 347, aant. 6; Asser, Civiele cassatie, 2011, nr. 6.4.1; Ras - Hammerstein, De grenzen van de rechtsstrijd in hoger beroep in burgerlijke zaken, 2011, nrs. 16 - 18, 24, 44 - 54 en 59; Snijders - Wendels, Civiel appel, 2009, nrs. 162 en 166; Hovens, Civiel appèl, 2007, nr. 4.2; Asser Procesrecht/Veegens - Korthals Altes - Groen (2005), nr. 137.