

WR 2018/19

Rechtbank Den Haag 10 januari 2018, nr. C-09-517975-HA ZA 16-1060

(Mrs. L. Alwin, mr. M.J. Alt-van Endt, J.S. Honée)
m.nt. mr. G.J. Scholten

(art. 67 AWR; art. 8 Wpb; art. 7:252a lid 3-4, art. 6:162 en 3:305a BW)

ECLI:NL:RBDHA:2018:171

Huurprijs woonruimte – procesrecht: ontvankelijkheid; collectieve actie Woonbond tegen inkomensafhankelijke huurverhoging; afgifte en gebruik inkomensverklaring verstrekt aan verhuurder; periode voor en na 1 april 2016; aanwezigheid rechtsgang; overheidsaansprakelijkheid? onrechtmatige daad woningcorporatie?

Collectieve actie van de Woonbond tegen onder meer de Staat en een woningcorporatie over afgifte en gebruik van de inkomensverklaring ex art. 7:252a lid 3 BW, voor inkomensafhankelijke huurverhoging. De rechtbank oordeelt dat sinds de wetwijziging van art. 7:252a BW die op 1 april 2016 inwerking is getreden er voldoende wettelijke grondslag is voor de inspecteur van de Belastingdienst een inkomensverklaring te verstrekken aan verhuurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging willen doorvoeren.

Tegen inkomensverklaringen die door de inspecteur aan verhuurders vóór 1 april 2016 zijn verstrekt stond een met voldoende waarborgen omgeven rechtsgang open. Daaruit volgt dat de Woonbond niet ontvankelijk is in haar vorderingen tegen de Staat voor zover deze vorderingen zien op inkomensverklaringen die zijn verstrekt vóór inwerkingtreding van de wijziging van art. 7:252a BW per 1 april 2016. Tegen verstrekkingen van inkomensverklaringen van na 1 april 2016 kan niet (inhoudelijk) worden opgekomen bij de bestuursrechter. Hier is sprake van een rechtstekort waarin de burgerlijke rechter dient te voorzien. De Woonbond is ontvankelijk in haar vorderingen tegen de Staat zover deze betrekking hebben op verstrekking van inkomensverklaringen vanaf 1 april 2016. Voor zover de vordering betrekking heeft op schade als gevolg van na 1 april 2016 verstrekte inkomensverklaringen, is deze ontvankelijk bij de burgerlijke rechter. Echter afgifte en gebruik van de ná 1 april 2016 afgegeven inkomensverklaringen is niet in strijd met de door de Woonbond genoemde privacyregels en dus niet onrechtmatig. Als het gaat om de verklaring voor recht over de schade als gevolg van voor 1 april 2016 verstrekte inkomensverklaringen, is alleen een rol voor de burgerlijke rechter weggelegd ten aanzien van personen die op de voet van artikel 40 Wpb een gegrond verklaard verzet hebben aangetekend tegen verstrekking van een inkomensverklaring door de inspecteur. Het gebundeld belang waarvoor de Woonbond in deze procedure opkomt ziet niet op dergelijke personen. Dit leidt ertoe dat de Woonbond niet-ontvankelijk is in haar vordering voor zover deze betrekking heeft op schade als gevolg van verstrekkingen van inkomensverklaringen van vóór 1 april 2016.

Voor de huurders van de woningstichting, die zijn geconfronteerd met een voorstel tot inkomensafhankelijke huurverhoging, gebaseerd op een door de inspecteur afgegeven inkomensverklaring, staat een rechtsgang bij de huurcommissie en de kantonrechter open, op de voet van de art. 7:253 BW resp. art. 7:262 BW. Dit wettelijk systeem staat eraan in de weg dat in een ander geding alsnog wordt beoordeeld of een (voorstel tot) inkomensafhankelijke huurverhoging nietig of vernietigbaar is. Het verstrekken van inkomensverklaringen door de inspecteur na 1 april 2016 is niet (langer) in strijd met artikel 67 AWR. Zonder nadere toelichting valt niet in te zien hoe het sinds 1 april 2016 opvragen en verwerken van inkomensverklaringen door verhuurster/woningstichting als onrechtmatig kan worden bestempeld. De rechtbank oordeelt dat het gebruik door verhuurster van vóór 1 april 2016 afgegeven inkomensverklaringen niet onrechtmatig is. Niet blijkt dat verhuurster wist of kon weten dat de verstrekking van de inkomensverklaringen voor 1 april 2016 in strijd met art. 67 AWR geschiedde. Zonder nadere toelichting is er geen grond om te oordelen dat verhuurster onrechtmatig heeft gehandeld jegens haar huurders door de voor 1 april 2016 afgegeven inkomensverklaringen op te vragen en te gebruiken.

Eiseres:

Vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Nederlandse Woonbond, gevestigd te Amsterdam

Procesadvocaat:

mr. J.H.B. Crucq

Advocaat:

mr. A.H. Ekker

tegen

Gedaagden:

1 Publiek rechtelijke rechtspersoon Staat der Nederlanden (Ministerie van Financiën, Directoraat-Generaal Belastingdienst), zetelend te Den Haag

Advocaat:

mr. H.J.S.M. Langbroek

2 Aedes Vereniging van Woningcorporaties, gevestigd te Den Haag

Advocaten:

mr. T.J. de Groot en mr. R.M. Goeman

3 Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland, gevestigd te Voorburg

Advocaat:

mr. M.B.J. Thijssen

4 Vastgoed Belang Vereniging van Particuliere Beleggers in Vastgoed, gevestigd te Amsterdam

Advocaat:

mr. M.B.J. Thijssen

5 Woningstichting Lieven de Key, gevestigd te Amsterdam

Advocaten:

mr. T.J. de Groot en mr. R.M. Goeman

(...)

2 De feiten

2.1 De Woonbond is een belangenorganisatie voor huurders die opkomt voor betaalbare huren en goede woningen in leefbare wijken. Zij behartigt de belangen van huurders en woningzoekenden in het algemeen en van haar leden in het bijzonder.

2.2 Aedes behartigt de belangen van 346 woningcorporaties in Nederland. IVBN behartigt de belangen van 130.000 leden die beleggen in huurwoningen. VB is een branchevereniging voor particuliere beleggers in vastgoed.

2.3 De Key is een woningcorporatie. Zij verhuurt in Amsterdam sociale huurwoningen, dat wil zeggen huurwoningen in het gereguleerde, niet-geliberaliseerde huursegment.

2.4 De maximaal toegestane huur voor gereguleerd verhuurde woningen wordt op basis van het woningwaarderingstelsel bepaald. Ten aanzien van gereguleerd verhuurde woningen geldt voorts dat een eenmaal overeengekomen huurprijs op grond van de wet- en regelgeving jaarlijks met niet meer dan een vastgesteld percentage mag worden verhuurd.

2.5 Op 16 maart 2013 zijn de Wet huurverhoging op grond van inkomen (Wet van 14 maart 2013 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW) en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw), *Stb.* 2013, 89) en de Wet huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens (wet van 14 maart 2013 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, *Stb.* 2013, 90), samen aangeduid als de Wet iah, in werking getreden.

2.6 De Wet iah heeft tot doel de doorstroming van huishoudens met hogere inkomens te bewerkstelligen en 'scheefwonen' (het fenomeen dat huishoudens met een te hoog inkomen van een sociale huurwoning gebruik maken) tegen te gaan. De Wet iah geeft daartoe verhuurders van sociale huurwoningen de mogelijkheid om de huurprijs jaarlijks extra te verhogen ten opzichte van het reguliere basishuurverhogingspercentage. Daarbij worden drie inkomenscategorieën gehanteerd:

- i) voor huishoudens met een huishoudinkomen tot € 34.085 mag de huur uitsluitend worden verhoogd met het basishuurverhogingspercentage;
- ii) indien het huishoudinkomen van de huurder(s) van zo'n woning boven de grens van € 34.085 uitkomt, maar niet hoger is dan € 43.602, dan mag de huur met 0,5% extra worden verhoogd en
- iii) indien het huishoudinkomen van huurders hoger is dan € 43.602, dan mag de huur worden verhoogd met een extra percentage van 2,5%.

2.7 In de periode van 16 maart 2013 tot 1 april 2016 bepaalde artikel 7:252a, derde lid, BW, dat indien een voorstel tot inkomensafhankelijke huurverhoging werd gedaan, bij zo'n voorstel een door de inspecteur op verzoek van de verhuurder in kwestie afgegeven verklaring wordt gevoegd. Deze verklaring wordt hierna ook aangeduid als 'de inkomensverklaring'.

2.8 Een verhuurder kan via het Portaal voor Inkomensafhankelijke Huurverhoging van de Belastingdienst een inkomensverklaring opvragen. Dat kan per adres of voor een aantal adressen tegelijk. De inkomensverklaring bevat geen exacte inkomensgegevens van (ieder van) de bewoner(s). Het bevat een verklaring waarin staat in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen van de huurder van het betreffende adres valt. Het gaat daarbij om het gezamenlijke inkomen van het huishouden. Als het huishouden uit meer personen bestaat, wordt geen informatie over de onderlinge inbreng per lid van het huishouden verschaft. Evenmin wordt de hoogte van het inkomen genoemd. De verhuurder ontvangt een bestand met de door hem opgegeven adressen, met daarachter een kolom met de letter J, N, M of O:

- J is 'ja': huishoudinkomen boven de hoogste grens, inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk;
- M is 'midden': huishoudinkomen tussen de onderste en bovenste grens, beperkte inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk;
- N is 'nee': huishoudinkomen onder de onderste grens, geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk;
- O is 'onbekend': er is ten aanzien van dit adres geen huishoudinkomen bekend.

2.9 De huurder ontvangt een kennisgeving dat de inkomensverklaring aan zijn verhuurder is verstrekt.

2.10 Naar aanleiding van een door een huurder op de voet van artikel 40 Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) ingesteld verzet tegen verstrekking van een inkomensverklaring als bedoeld in artikel 7:252a lid 3 BW, heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de ABRvS) op 3 februari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:253) – samengevat – overwogen dat het bij de verstrekking van een inkomensverklaring als bedoeld in artikel 7:252a BW gaat om verwerking van persoonsgegevens op grond van artikel 8, aanhef en onder f Wbp en dat er geen wettelijke verplichting op de inspecteur rust om inkomensgegevens van een huurder van een sociale huurwoning te verstrekken aan de verhuurder. De ABRvS concludeerde dat verstrekking van de inkomensgegevens heeft plaatsgevonden in strijd met artikel 67 Awr.

2.11 Hangende de procedure bij de ABRvS is het Wetsvoorstel «Gegevensverstrekking Belastingdienst» (*Kamerstuk 34374*) ingediend. Dat heeft geleid tot een wijziging van artikel 7:252a, lid 3, BW, die op 1 april 2016 in werking is getreden, dat sindsdien als volgt luidt:

“De inspecteur verstrekt op verzoek van een verhuurder een verklaring omtrent het huishoudinkomen aan de verhuurder.”

3 Het geschil

3.1 De Woonbond heeft, na wijziging van eis, gevorderd bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad,

- I te verklaren voor recht dat de door de Staat vanaf 1 maart 2013, althans in de periode 1 maart 2013 tot en met 31 maart 2016, in het kader van inkomensafhankelijke huurverhogingen afgegeven inkomensverklaringen nietig althans vernietigbaar zijn;
- II te verklaren voor recht dat de Staat vanaf 1 maart 2013, althans in de periode 1 maart 2013 tot en met 31 maart 2016, onrechtmatig heeft gehandeld jegens huurders door, in het kader van inkomensafhankelijke huurverhogingen, in strijd met de wet (nietige althans vernietigbare) inkomensverklaringen met betrekking tot die huurders op te stellen en te verstrekken;
- III te verklaren voor recht dat de door individuele huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen en die hebben voldaan geleden schade als gevolg van het onrechtmatig handelen van de Staat, bestaat uit een bedrag ter hoogte van het inkomensafhankelijke deel van de door hen na 1 maart 2013, althans tussen 1 maart 2013 en 1 juli 2016, betaalde huursommen, althans uit een door de rechtbank te bepalen bedrag;
- IV de Staat te bevelen het gebruik van inkomensgegevens van huurders in de zin van artikel 21 aanhef en onder e Awr ten behoeve van het opstellen van verklaringen in de zin van artikel 7:252a lid 3 BW, onmiddellijk na het vonnis te staken en gestaakt te houden, althans te staken en gestaakt te houden, zo lang hij niet beschikt over een op grond van een wettelijk voorschrift verleende bevoegdheid in de zin van artikel 21f, eerste lid, Awr, op straffe van een dwangsom;

Ten aanzien van de overige gedaagden

- V te verklaren voor recht dat de door de verhuurders, althans De Key, vanaf 1 maart 2013, althans in de periode van 1 maart 2013 tot en met 30 april 2016, gedane voorstellen strekkend tot verhoging van de huurprijs in de zin van art. 7:252a lid 1 BW nietig zijn, althans dat de vanaf 1 maart 2013, althans de tussen 1 maart 2013 en 30 april 2016, op grond van deze voorstellen tot stand gekomen overeenkomsten tot inkomensafhankelijke verhoging van de huurprijs vernietigbaar zijn;
- VI te verklaren voor recht dat de verhuurders, althans De Key, onrechtmatig heeft/hebben gehandeld jegens huurders door (nietige althans vernietigbare) inkomensverklaringen die zij vanaf 1 maart 2013, althans tussen 1 maart 2013 en 30 april 2016, van de Belastingdienst ontvingen in strijd met de wet te verwerken en te gebruiken;
- VII te verklaren voor recht dat huurders aan wie door de verhuurders, althans De Key, vanaf 1 maart 2013, althans tussen 1 maart 2013 en 30 april 2016 inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn opgelegd het inkomensafhankelijke deel van de door hen voldane huursommen onverschuldigd hebben betaald;

Ten aanzien van alle gedaagden

- VIII gedaagden te bevelen met de Woonbond te goeder trouw te onderhandelen, en gedurende een periode van

tenminste zes maanden na het vonnis te blijven onderhandelen, over een passende regeling waarmee de door de rechtbank op grond van de vorderingen vast te stellen rechtsgevolgen en de op grond daarvan door de huurders ondervonden nadelen zullen worden gecompenseerd, met veroordeling van gedaagden in de proceskosten.

3.2 Gedaagden betwisten de vorderingen van de Woonbond.

3.3 Op de standpunten van partijen wordt – voor zover van belang – hierna ingegaan.

4 De beoordeling

in alle zaken

Inleiding

4.1 Deze zaak gaat over de door de Woonbond onrechtmatig geachte verwerking van persoonsgegevens door de inspecteur en de verhuurders. Het gaat om de inkomensverklaringen die de inspecteur heeft afgegeven en afgeeft aan verhuurders, die op hun beurt op grond daarvan aan huurders een voorstel tot inkomensafhankelijke huurverhoging (kunnen) doen en hebben gedaan. Als gevolg hiervan hebben huurders volgens de Woonbond het inkomensafhankelijke deel van de huursommen onverschuldigd betaald. Dit nadeel moet worden gecompenseerd en de inkomensafhankelijke huurverhogingen moeten ongedaan worden gemaakt, aldus de Woonbond, die daartoe deze procedure op de voet van artikel 3:305a BW heeft aangespannen tegen gedaagden.

4.2 Partijen spreken van ‘de Belastingdienst’ als de instantie die de inkomensverklaringen verstrekt. Deze verklaringen worden echter door de inspecteur verstrekt (zie artikel 7:752a BW). De rechtbank sluit aan bij de wettelijke terminologie.

Ontvankelijkheid

4.3 De rechtbank dient eerst (ambtshalve) te bezien of de Woonbond ontvankelijk is in haar vorderingen. Gedaagden hebben op verschillende gronden de ontvankelijkheid van de Woonbond betwist.

4.4 Indien de Woonbond niet voldoet aan de in artikel 3:305a BW neergelegde eisen, is zij niet-ontvankelijk in haar vorderingen. De Woonbond heeft geen eigen belang aan haar vorderingen ten grondslag gelegd. Zij komt daarmee in deze procedure alleen op voor een gebundeld belang in de zin van deze bepaling. Gezien de vorderingen en de grondslagen daarvan, gaat het om het gebundeld belang van huurders van sociale huurwoningen die zijn geconfronteerd met inkomensafhankelijke huurverhogingen, op basis van door de inspecteur aan de verhuurders afgegeven inkomensverklaringen. Niet ter discussie staat dat dit belang zich in beginsel voor bundeling leent in de zin van artikel 3:305a BW.

in de zaak tegen de Staat

4.5 Nu de Woonbond haar vorderingen grondt op het burgerlijk recht, is de burgerlijke rechter bevoegd daarvan kennis te nemen. Daarmee is haar ontvankelijkheid in deze

procedure echter niet gegeven. De Woonbond is alleen ontvankelijk bij de burgerlijke rechter als zij opkomt voor de gebundelde belangen van personen die geen rechtsingang hebben in een met voldoende waarborgen omgeven rechtsingang bij een andere rechter; de burgerlijke rechter is 'rechter'. De enkele bundeling van belangen door een belangenorganisatie kan er niet toe leiden dat voor die organisatie de weg naar de burgerlijke rechter komt open te staan. De Woonbond is niet-ontvankelijk in haar vorderingen indien voor de personen voor wiens belangen zij in deze procedure opkomt, een met voldoende waarborgen omgeven rechtsingang openstaat of heeft opengestaan waarin eenzelfde of een vergelijkbaar resultaat kan worden behaald. Verg. bv. HR 22 mei 2015, ECLI:NL:HR:2015:1296 (*Staat/Privacy First*) en HR 3 juli 2016, ECLI:NL:HR:2016:1049 (*SCAU/Universiteiten*), HR 20 januari 2017, ECLI:NL:HR:2017:58 (*alcoholslot*).

4.6 Niet van belang is of in die procedure bij een andere rechter – en dat zal vaak de bestuursrechter zijn – niet exact dezelfde vorderingen zouden kunnen worden ingesteld; het gegeven dat bijvoorbeeld in een procedure voor de bestuursrechter geen verklaringen voor recht kunnen worden gevorderd, zoals de Woonbond in deze zaak heeft gedaan, levert geen rechtstekort op dat leidt tot ontvankelijkheid bij de burgerlijke rechter. Verg. HR 21 april 2004, ECLI:NL:HR:2004:AU4548 (*Abacus/Staat*). Doorslaggevend is dat de personen voor wiens gebundeld belang de Woonbond in deze procedure opkomt, met een elders in te stellen vordering eenzelfde of een vergelijkbaar resultaat kunnen bereiken (vgl. bijvoorbeeld HR 28 februari 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0527 (*Changoe/Staat*)).

Vordering I en II

4.7 Onder verwijzing naar de uitspraak van de ABRvS van 3 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:253, legt de Woonbond aan de onder I en II gevorderde verklaringen voor recht ten grondslag dat de inspecteur vanaf 1 maart 2013, althans in de periode van 1 maart 2013 t/m 31 maart 2016 bij het afgeven van inkomensverklaringen in strijd heeft gehandeld met de geheimhoudingsplicht van artikel 67 Awr. Het afgeven van inkomensverklaringen is volgens de Woonbond voorts in strijd met artikel 21f Awr, terwijl volgens de Woonbond ook niet is voldaan aan het in artikel 8 Wpb gestelde grondslagvereiste en de verstrekking van inkomensverklaringen geschiedt in strijd met artikel 8 EVRM. Tot slot stelt de Woonbond dat artikel 7:252a BW in strijd is met artikel 6 Privacy richtlijn en daarom op grond van artikel 94 GW buiten toepassing dient te worden gelaten. Deze schending van de Privacy richtlijn is niet weggenomen met de 'reparatiewetgeving' die per 1 april 2016 is ingevoerd, aldus de Woonbond.

4.8 De gevraagde verklaringen voor recht hebben betrekking op alle inkomensverklaringen die zijn afgegeven vanaf 1 maart 2013 en – impliciet subsidiair geformuleerd – op inkomensverklaringen die in de periode van 1 maart 2013 t/m 31 maart 2016 zijn afgegeven. Daarmee zien vordering I en II zowel op inkomensverklaringen die vóór de wijziging van artikel 7:752a, derde lid, BW per

1 april 2016 zijn afgegeven, als op daarna afgegeven inkomensverklaringen.

4.9 Vóór 1 april 2016 moest de verstrekking van inkomensverklaringen worden aangemerkt als verwerking van persoonsgegevens in de zin van artikel 8, onder f, Wbp. Zie ABRvS 3 februari 2016 ECLI:NL:RVS:2016:253. Tegen dergelijke gegevensverwerking kan op de voet van artikel 40 Wbp verzet worden aangetekend door de belanghebbende. Een door een bestuursorgaan genomen beslissing naar aanleiding van de aantekening van dit verzet is een beslissing als bedoeld in de Awb (artikel 45 Wbp). Daartegen staat bezwaar open en uiteindelijk beroep bij de ABRvS.

4.10 Daarmee stond tegen inkomensverklaringen die door de inspecteur aan verhuurders vóór 1 april 2016 zijn verstrekt een met voldoende waarborgen omgeven rechtsingang open. In die rechtsgang konden alle door de Woonbond gestelde gronden voor onrechtmatigheid van de verstrekking van de inkomensverklaring (exceptief) worden getoetst door de bestuursrechter. Daar kon eenzelfde of een vergelijkbaar resultaat worden bereikt als wordt beoogd met vordering I en II. Dit staat in de weg aan ontvankelijkheid van de Woonbond in vordering I en II bij de burgerlijke rechter voor zover deze vorderingen zien op inkomensverklaringen die zijn verstrekt vóór inwerkingtreding van de wijziging van artikel 7:752a BW per 1 april 2016.

4.11 Sinds 1 april 2016 valt de verstrekking van inkomensverklaringen onder artikel 8, aanhef en onder c, Wbp. Daartegen staat geen verzet op de voet van artikel 40 Wbp open; verzet is alleen opengesteld tegen gegevensverwerking op grond van artikel 8, aanhef onder e en f, Wbp. Sinds 1 april 2016 dienen bestuursorganen een verzet tegen verstrekking van de inkomensverklaring dus niet-ontvankelijk te verklaren. Tegen zo'n besluit kan bezwaar worden gemaakt dat toegang geeft tot de bestuursrechter. Dat kan echter niet leiden tot inhoudelijke beoordeling en/of exceptieve toetsing van de gegevensverwerking onder de c-grond. Tegen verstrekkingen van inkomensverklaringen van na 1 april 2016 kan dus niet (inhoudelijk) worden opgekomen bij de bestuursrechter. Hier is sprake van een rechtstekort waarin de burgerlijke rechter dient te voorzien. De Woonbond is dus ontvankelijk in vordering I en II voor zover deze betrekking hebben op verstrekking van inkomensverklaringen vanaf 1 april 2016.

Vordering III

4.12 Vordering III strekt ertoe dat wordt vastgesteld dat de schade als gevolg van de volgens de Woonbond onrechtmatige verstrekking van de inkomensverklaringen bestaat uit het inkomensafhankelijk deel van de huursom. Deze vordering bouwt voort op de daaraan voorafgaande vorderingen I en II.

4.13 Een vordering in een collectieve actie kan niet strekken tot voldoening van schadevergoeding in geld (artikel 3:305a, derde lid, BW). Wel kan in een collectieve actie een verklaring voor recht over de schade worden gevorderd. Indien deze vordering niet kan worden beoordeeld zonder te treden in de bijzondere omstandigheden van de individuele gevallen, is geen sprake van een belang

dat zich onvoldoende laat veralgemeniseren om te kunnen worden gerekend tot de gelijksoortige belangen waarop artikel 3:305a BW het oog heeft (vgl. HR 13 oktober 2006, ECLI:NL:HR:2006:AW2080 (Vie d'Or). Vordering III kan echter wel worden beoordeeld zonder te treden in de bijzondere gevallen van de individuele huurders. Dat de precieze hoogte van het schadebedrag per geval dient te worden vastgesteld, maakt dat niet anders.

4.14 Voor zover vordering III betrekking heeft op schade als gevolg van na 1 april 2016 verstrekte inkomensverklaringen, is deze – net als het daarop betrekking hebbende deel van vordering I en II – ontvankelijk bij de burgerlijke rechter.

4.15 Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de Woonbond in vordering III voor zover deze ziet op voor 1 april 2016 verstrekte inkomensverklaringen overweegt de rechtbank als volgt.

4.16 Vóór 1 juli 2013 kon in een bestuursrechtelijke procedure op grond van artikel 8:73 Awb schadevergoeding worden gevorderd bij gegrondverklaring van een besluit. De belanghebbende had de keuze om bij gegrondverklaring van een beroep door de bestuursrechter schadevergoeding te vorderen bij de burgerlijke rechter, dan wel een verzoek op grond van artikel 8:73 Awb in te dienen bij de bestuursrechter. Deze keuzevrijheid verviel indien een rechter een inhoudelijk oordeel had gegeven over een verzoek tot schadevergoeding; alsdan diende de vordering bij de andere rechter ter zake van dezelfde schade niet-ontvankelijk te worden verklaard. Zie HR 17 december 1999, ECLI:NL:HR:1999:ZC305 (Groningen/Raatgever).

4.17 Sinds 1 juli 2013 gelden artikel 8:88 en 8:89 Awb. Op grond van artikel 8:88, eerste lid, aanhef en onder a, Awb is de bestuursrechter bevoegd op verzoek van een belanghebbende een bestuursorgaan te veroordelen tot vergoeding van schade die de belanghebbende lijdt of zal lijden als gevolg van een onrechtmatig besluit. Indien de schade wordt veroorzaakt door een besluit waarover de Centrale Raad van Beroep of de Hoge Raad in enige of hoogste aanleg oordeelt, is de bestuursrechter bij uitsluiting bevoegd (artikel 8:89, eerste lid, Awb). In de overige gevallen – waaronder dit geval waarin de procedure behoort tot het takenpakket van de ABRvS – is de bestuursrechter bevoegd voor zover de gevraagde vergoeding ten hoogste € 25.000 bedraagt met inbegrip van de tot aan de dag van het verzoek verschenen rente. Deze bevoegdheid geldt onverminderd het recht van de belanghebbende om op grond van andere wettelijke bepalingen schadevergoeding te vragen (artikel 8:89, tweede lid, Awb). In deze situatie is de bestuursrechter niet bevoegd indien de belanghebbende het verzoek heeft ingediend nadat hij terzake van de schade een geding bij de burgerlijke rechter aanhangig heeft gemaakt (artikel 8:89, derde lid, Awb). Zolang het verzoek van de belanghebbende bij de bestuursrechter aanhangig is, verklaart de burgerlijke rechter een vordering tot vergoeding van de schade niet-ontvankelijk (artikel 8:89, vierde lid, Awb). Deze regeling is als volgt toegelicht in de memorie van toelichting:

“De belanghebbende is evenwel niet verplicht een schadeverzoek van maximaal € 25 000 voor te leggen aan de bestuursrechter. Hij kan zijn schadeverzoek desgewenst ook aan de burgerlijke rechter voorleggen. Heeft hij voor dit laatste gekozen, dan bestaat er kennelijk in dat geval geen behoefte aan de voorziening voor kleine schades bij de bestuursrechter. Teneinde gelijktijdige procedures over dezelfde schades te vermijden, is bepaald dat de weg naar de bestuursrechter niet meer openstaat na het instellen van een vordering bij de burgerlijke rechter.”
Zie *Kamerstukken II*, 2010-2011, 32 621, nr. 3, p 39.

4.18 Het met vordering III beoogde resultaat, dat in rechte wordt vastgesteld dat de schade als gevolg van onrechtmatige verstrekking van de inkomensverklaring bestaat uit het inkomensafhankelijke deel van de huursom, kon en kan (sinds 1 juli 2013 tot een bedrag van € 25.000) bij de bestuursrechter worden bereikt. Nu de belanghebbende hier nadrukkelijk een keuze heeft en hij ook ervoor kan kiezen zijn verzoek in te dienen bij de burgerlijke rechter, die hoe dan ook bevoegd is als de schade meer dan € 25.000 bedraagt, staat de rechtsingang bij de bestuursrechter voor schadevergoeding niet in de weg aan ontvankelijkheid bij de burgerlijke rechter, tenzij eenzelfde verzoek tot schadevergoeding aanhangig is bij de bestuursrechter.

4.19 Dit een en ander doet niet af aan de hiervoor besproken taakverdeling tussen de bestuursrechter en de burgerlijke rechter bij de beoordeling van de rechtmatigheid van het gestelde schadetoebrengend handelen. Zoals hiervoor is geoordeeld, is de bestuursrechter voor inkomensverklaringen die vóór 1 april 2016 zijn verstrekt, de aangewezen rechter om daarover te oordelen.

4.20 Als het gaat om de verklaring voor recht over de schade als gevolg van voor 1 april 2016 verstrekte inkomensverklaringen, is alleen een rol voor de burgerlijke rechter weggelegd ten aanzien van personen die op de voet van artikel 40 Wbp verzet hebben aangetekend tegen verstrekking van een inkomensverklaring door de inspecteur, welk verzet vervolgens door de inspecteur dan wel in een bestuursrechtelijke procedure tot gegrondverklaring heeft geleid. Gesteld noch gebleken is dat het gebundeld belang waarvoor de Woonbond in deze procedure opkomt ziet op dergelijke personen. De vorderingen en de daaraan ten grondslag gelegde stellingen van de Woonbond wijzen veeleer op het tegendeel: de Woonbond betoogt in deze procedure dat in navolging van de ABRvS dient te worden bepaald dat de verstrekking van inkomensverklaringen ten aanzien van de huurders voor wie zij opkomt (onder meer) in strijd met artikel 67 Awr is geschied. Dat duidt erop dat zij opkomt voor het gebundeld belang van huurders die geen verzet hebben ingesteld. Een reden temeer om dit aan te nemen is dat de Staat onweersproken naar voren heeft gebracht dat vrijwel niemand verzet heeft aangetekend tegen de verstrekking van de inkomensverklaring.

4.21 Dit leidt tot de conclusie dat de Woonbond niet-ontvankelijk is in vordering III voor zover deze betrekking heeft op schade als gevolg van verstrekkingen van inkomensverklaringen van vóór 1 april 2016.

Vordering IV

4.22 Vordering IV strekt ertoe de Staat te bevelen de verstrekking van inkomensverklaringen te staken zolang deze in strijd is met artikel 21 f Awr. Dit resultaat kan niet in een procedure bij de bestuursrechter worden bereikt. De Woonbond is dus ontvankelijk in deze vordering.

in de zaken tegen Aedes, VB en IVBN en De Key

4.23 Vordering V strekt ertoe dat wordt vastgesteld dat de op de inkomensverklaringen gebaseerde voorstellen tot huurverhoging althans de op grond daarvan tot stand gekomen huurovereenkomsten nietig dan wel vernietigbaar zijn. Vordering VI strekt ertoe dat wordt vastgesteld dat 'de verhuurders' onrechtmatig hebben gehandeld jegens huurders door inkomensverklaringen in strijd met de wet te verwerken en te gebruiken. Met vordering VII beoogt de Woonbond dat wordt vastgesteld dat de huurders het inkomensafhankelijk deel van de huursom onverschuldigd hebben betaald. Deze vorderingen hebben alle betrekking op individuele huurovereenkomsten dan wel de relatie tussen verhuurders en huurders.

in de zaken tegen Aedes, VB en IVBN

4.24 Naar niet in geschil is, zijn deze gedaagden niet zelf verhuurder. Deze gedaagden hebben dus geen huurovereenkomsten afgesloten. Als het gaat om de onder V t/m VI gevorderde verklaringen voor recht zijn zij dus geen onmiddellijk bij de relevante rechtsverhouding betrokken personen in de zin van artikel 3:302 BW. Zonder nadere toelichting – die is niet gegeven – blijkt niet welk rechtens te respecteren belang wordt gediend met deze vorderingen tegen deze gedaagden. Dat geldt ook als in aanmerking wordt genomen dat voldoende belang in de regel verondersteld wordt en dat terughoudendheid dient te worden betracht bij de toepassing van artikel 3:303 BW. Dit leidt tot de conclusie dat de Woonbond niet-ontvankelijk is in de vorderingen V en VII tegen Aedes, VB en IVBN.

in de zaak tegen De Key

4.25 De Key is wel een verhuurder. Zij bepleit niet-ontvankelijkheid van de Woonbond in de tegen haar ingestelde vorderingen op de voet van artikel 3:305a lid 2 BW. Daarin is bepaald dat een rechtspersoon niet-ontvankelijk is, indien hij in de gegeven omstandigheden onvoldoende heeft getracht het gevorderde door het voeren van overleg met de verweerder te bereiken. Voorts is daarin bepaald dat een termijn van twee weken na de ontvangst door de verweerder van een verzoek tot overleg onder vermelding van het gevorderde, daartoe in elk geval voldoende is. Doel van dit overlegvereiste is, kort gezegd, te voorkomen dat een gedaagde rauwelijks wordt gedagvaard en te bevorderen dat partijen zelf tot een oplossing komen. In de parlementaire geschiedenis wordt hierover opgemerkt:

“Men vergelijk ook de eis van ingebrekestelling die in het privaatrecht beoogt te voorkomen dat iemand rauwelijks wordt gedagvaard.” (*Kamerstukken II 1991-1992, 22 486, nr. 3, p 28*).

4.26 Van rauwelijks dagvaarden is geen sprake. Vaststaat dat de Woonbond heeft getracht in overleg te treden met De Key. De Woonbond heeft De Key bij brief van 14 juli 2016 uitgenodigd voor een bespreking op 17 juli 2016 over het tot stand brengen van een minnelijke regeling ter tegemoetkoming aan de belangen van de huurders van wie door de inspecteur aan de verhuurders inkomensverklaringen zijn verstrekt. Er zaten minder dan twee weken tussen de uitnodiging voor overleg op 14 juli 2016 en de dagvaarding van 25 juli 2016. De Key betoogt dat de Woonbond nooit van plan is geweest te overleggen met haar, aangezien zij eerst in haar uitnodiging van 14 juli 2016 voor de bespreking een overlegtermijn tot eind augustus noemde en vervolgens per brief van 21 juli 2017 aankondigde over te zullen gaan tot dagvaarding, hetgeen zij op 25 juli 2016 heeft gedaan.

4.27 Noch de tekst van artikel 3:305a BW, noch de kennelijk strekking daarvan dwingen ertoe de toets aan het tweede lid te beperken tot de periode die eindigt op het moment dat de dagvaarding is uitgebracht. Dat geldt temeer in het onderhavige geval, waarin een veel ruimere dagvaardingstermijn is aangehouden dan de minimale termijn van een week en is gedagvaard tegen een ruim twee maanden later gelegen datum. De termijn van ruim twee maanden tot aan de datum waartegen is gedagvaard, had evenzeer kunnen worden benut voor overleg. Wel lag het in eerste instantie op de weg van de Woonbond om De Key opnieuw uit te nodigen. Dat heeft zij niet gedaan. Uit de ten processe ingenomen standpunten blijkt echter dat partijen fundamenteel van inzicht verschillen over de beantwoording van de voor hun geschil doorslaggevende rechtsvraag en dat hun belangen haaks op elkaar staan. In zo'n geval ligt niet voor de hand dat partijen in onderling overleg tot een oplossing zullen komen. Een oplossing is immers alleen mogelijk indien een van beide partijen zijn standpunt over die rechtsvraag laat varen. Onder deze omstandigheden kan het ontbreken van verder overleg niet worden tegengeworpen aan de Woonbond. Tot slot blijkt niet dat De Key – mede in het licht van de hiervoor genoemde ratio van deze eis – op enigerlei is benadeeld door het (verder) uitblijven van het overleg dat de Woonbond heeft geïnitieerd met haar brief van 14 juli 2016. Voor niet-ontvankelijkverklaring van de Woonbond is dus geen plaats.

4.28 Zoals hiervoor is overwogen, zien de vorderingen V en VI op de individuele huurovereenkomsten van De Key en het handelen van De Key als verhuurder in relatie tot individuele huurders. Het gaat echter om vragen die spelen voor vele huurders in eenzelfde positie, die kunnen worden beantwoord zonder te treden in de individuele omstandigheden van de huurders in kwestie. Dat, in geval van toewijzing van vordering VII, het precieze onverschuldigd betaalde bedrag per huurder die dat wenst zal moeten worden vastgesteld, maakt dat niet anders. Daarmee is ook ten aanzien van deze vorderingen sprake van een belang dat zich leent voor bundeling in de zin van artikel 3:305a BW.

4.29 Vordering V en VII zijn vorderingen betreffende een huurovereenkomst in de zin van artikel 93, aanhef en onder c, Rv. De zaak tegen De Key is in zoverre een 'aardzaak' die op grond van deze bepaling door de kantonrechter

wordt behandeld en beslist. Dat geldt niet voor vordering VI, die ertoe strekt vast te stellen dat de verhuurders onrechtmatig hebben gehandeld jegens de huurders door de inkomensverklaringen te verwerken en gebruiken en evenmin voor het onder VIII gevorderde bevel om te onderhandelen. De samenhang van deze vorderingen verzet zich evenwel tegen afzonderlijke behandeling. Dit een en ander leidt ertoe dat de zaak tegen De Key zou moeten worden verwezen naar de kantonrechter. De rechtbank gaat daar echter niet toe over. Zij licht dat als volgt toe.

4.30 Deze zaak valt binnen de reikwijdte van artikel 98 Rv. Daarin is bepaald dat de kantonrechter, in de gevallen, bedoeld in de artikelen 94, tweede tot en met vierde lid, en 97, eerste lid, indien hij van oordeel is dat de zaak ongeschikt is voor behandeling en beslissing door één rechter, de zaak kan verwijzen naar een meervoudige kamer voor andere zaken dan kantonzaken. Nu het hier gaat om een collectieve actie waarin niet eerder beantwoorde rechtsvragen over verstrekking van de inkomensverklaringen aan de orde zijn, leent deze zaak zich voor behandeling door de meervoudige kamer. Dat betekent dat de zaak na verwijzing naar de kantonrechter, weer op de voet van artikel 98 Rv zou kunnen worden terugverwezen naar de meervoudige kamer van de rechtbank, die de zaak reeds ter zitting heeft behandeld. In de specifieke omstandigheden van dit geval acht de rechtbank het gerechtvaardigd dat verwijzing naar de kantonrechter achterwege blijft. Dat zou leiden tot een ‘rondje om de kerk’ dat geen enkel redelijk doel dient. Partijen worden ook niet in hun belang geschaad door het achterwege blijven van deze formeel vereiste stappen.

Ten gronde

in de zaak tegen de Staat

Vordering I t/m IV

4.31 De inkomensverklaringen zijn niet op rechtsgevolg gericht. Het zijn dus geen rechtshandelingen in de zin van artikel 3:32 e.v. BW, maar feitelijke handelingen. Op grond van de door de Woonbond ingeroepen bepalingen uit het BW kan dus niet voor recht worden verklaard dat de inkomensverklaringen nietig of vernietigbaar zijn. Dit reeds staat in de weg aan toewijzing van vordering I.

4.32 De door de Woonbond gestelde schending van het in artikel 8 Wbp neergelegde grondslagvereiste is toegespitst op het vóór 1 april 2016 geldende wettelijk regime. De Staat stelt onder verwijzing naar de memorie van toelichting dat alleen sprake zou zijn van een “redactionele wijziging – die geen inhoudelijke wijziging inhoudt” en “alleen een verduidelijking van de reeds bestaande tekst” (zie *Kamerstukken II*, 2015-2016, 34 374, nr. 3, p 1-2). De rechtbank laat dit standpunt voor wat het is. Duidelijk is wel dat sinds 1 april 2016 met zoveel woorden is voorzien in een wettelijke basis voor de verstrekking van inkomensverklaringen, die daarvoor ontbrak. Daarmee is sinds die datum voldaan aan het grondslagvereiste.

4.33 Ook de door de Woonbond gestelde schending van artikel 67 Awr ziet op het vóór 1 april 2016 geldende

wettelijk regime. Sinds 1 april 2016 wordt voldaan aan het in het tweede lid van artikel 67 Awr neergelegde vereiste voor ontheffing van de geheimhouding, te weten dat ‘enig wettelijk voorschrift tot de bekendmaking verplicht.’ De Woonbond – op wiens weg dat ligt – heeft niet concreet gesteld waarom artikel 67 Awr in deze periode (toch) wordt geschonden.

4.34 Datzelfde geldt voor de door de Woonbond gestelde strijdigheid met artikel 21f Awr. Als hier al sprake is van ‘doorlevering’ in de zin van deze bepaling – hetgeen de Staat bestrijdt, omdat de verstrekking van de inkomensverklaring volgens de Staat buiten het regime van artikel 21 en verder Awr valt – is in ieder geval sinds 1 april 2016 voldaan aan de eis dat bekendmaking noodzakelijk is voor de uitoefening van de aan de inspecteur verleende bevoegdheid. Onbesproken kan blijven of de verstrekking van inkomensverklaringen al dan niet valt onder het regime van artikel 21 en verder Awr.

4.35 De Woonbond wijst met juistheid erop dat artikel 8 EVRM vergt dat bij iedere verwerking van persoonsgegevens moet zijn voldaan aan de beginselen van noodzakelijkheid, proportionaliteit en subsidiariteit. Zij heeft echter niet concreet uiteengezet op grond waarvan geoordeeld moet worden dat bij de verstrekking van de inkomensverklaring (sinds 1 april 2016) niet wordt gehandeld in overeenstemming met artikel 8 EVRM.

4.36 De Woonbond betoogt voorts dat artikel 7:252a BW strijdig is met artikel 6 Privacy richtlijn en daarom op de voet van artikel 94 GW buiten toepassing dient te worden gelaten. Volgens de Woonbond is deze schending niet weggenomen met de ‘reparatiewetgeving’ die per 1 april 2016 is ingevoerd. De Woonbond heeft echter geen vordering verbonden aan deze stelling. De onder II gevorderde verklaring voor recht strekt alleen ertoe dat wordt vastgesteld dat de verstrekking van de inkomensverklaring in strijd met de wet geschiedt, niet dat wordt vastgesteld dat de wet zelf strijdig is met een ieder verbindende verdragsbepaling. De Woonbond heeft ook geen vordering tot het buiten toepassing laten van artikel 7:252a BW ingesteld. De rechtbank laat daarom de standpunten van de Woonbond over artikel 6 Privacy richtlijn onbesproken.

4.37 Gelet op het voorgaande dienen de vorderingen I en II te worden afgewezen. In het verlengde daarvan dient ook vordering III te worden afgewezen. Nu de inspecteur – indien en voor zover nodig – over een op grond van een wettelijk voorschrift verleende bevoegdheid in de zin van artikel 21f, eerste lid, Awr beschikt, is er geen grond om – zoals gevorderd onder IV – de Staat te bevelen het gebruik van inkomensgegevens van huurders in de zin van artikel 21, aanhef en onder e, Awr ten behoeve van het opstellen van inkomensverklaringen te staken en gestaakt te houden.

in de zaken tegen Aedes, VB en IVBN

Vordering VI

4.38 Vordering VI strekt ertoe dat wordt vastgesteld dat deze gedaagden onrechtmatig handelen jegens de huurders door inkomensverklaringen te gebruiken die zij van-

af 1 maart 2013, althans tussen 1 maart 2013 en 30 april 2016 hebben ontvangen. Zoals hiervoor is overwogen, zijn deze gedaagden geen verhuurders. Zij hebben geen inkomensverklaringen opgevraagd of gebruikt. Zij hebben gemotiveerd betwist dat zij enige zeggenschap hebben over het handelen van de bij hen aangesloten verhuurders. De Woonbond heeft dat niet weersproken. Ook overigens is gesteld noch gebleken van een grond voor toerekening aan deze gedaagden van het door de Woonbond als onrechtmatig bestempeld handelen van de verhuurders waarop deze vordering ziet. Dit reeds staat in de weg aan toewijzing van deze vordering jegens deze gedaagden.

in de zaak tegen De Key

Vordering V en VII

4.39 Vordering V strekt ertoe vast te stellen dat de door De Key gedane voorstellen tot een inkomensafhankelijke huurverhoging nietig zijn, althans dat de op grond van deze voorstellen tot stand gekomen overeenkomsten tot inkomensafhankelijke verhoging van de huurprijs vernietigbaar zijn. Vordering VI ziet op het door de Woonbond als onrechtmatig aangemerkte handelen van De Key en vordering VII ziet op de door de Woonbond gestelde onverschuldigde betaling van het inkomensafhankelijke deel van de huurverhogingen.

4.40 Voor de huurders van De Key, die zijn geconfronteerd met een voorstel tot inkomensafhankelijke huurverhoging, gebaseerd op een door de inspecteur afgegeven inkomensverklaring, staat een rechtsgang bij de huurcommissie en de kantonrechter open, op de voet van de artikelen 7:253 BW respectievelijk 7:262 BW. Op grond van artikel 7:253 BW kunnen huurder en verhuurder de huurcommissie verzoeken zich uit te spreken over de redelijkheid van een voorstel voor huurverhoging, indien de huurder daar niet mee instemt. Uit de tekst en de strekking van deze bepaling volgt dat de huurder wordt geacht het door de verhuurder gedane voorstel tot huurverhoging te zijn overeengekomen indien hij niet tijdig daartegen bezwaar maakt of zich tot de huurcommissie wendt. Op grond van artikel 7:262 BW kan binnen acht weken nadat de huurcommissie uitspraak heeft gedaan, een beslissing van de kantonrechter worden gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht. Indien deze mogelijkheid niet wordt benut, worden huurder en verhuurder geacht te zijn overeengekomen wat in de uitspraak van de huurcommissie is vastgesteld (artikel 7:262, eerste lid, BW).

4.41 Dit wettelijk systeem staat eraan in de weg dat – zoals de Woonbond nu kennelijk beoogt – in een ander geding alsnog wordt beoordeeld of een (voorstel tot) inkomensafhankelijke huurverhoging nietig of vernietigbaar is. Reeds daarom dient vordering V te worden afgewezen.

4.42 Nu de inkomensafhankelijke huurprijsverhogingen (geacht worden te) zijn overeengekomen – voor zover de huurcommissie of de kantonrechter niet anders heeft besloten – is geen plaats voor het oordeel dat de huurder van De Key het inkomensafhankelijke deel van de huur onverschuldigd betaald hebben. Indien en voor zover de huurcommissie

of de kantonrechter anders heeft geoordeeld, moet de huursom zijn aangepast en zal – indien en voor zover aan de orde – het teveel betaalde zijn verrekend of terugbetaald. Er is dus geen plaats voor toewijzing van vordering VII.

Vordering VI

4.43 De Woonbond stelt dat De Key onrechtmatig heeft gehandeld doordat zij de inkomensverklaringen heeft verwerkt, zonder dat die verwerking een grondslag in artikel 8 Wbp heeft. Die verwerking is volgens de Woonbond voorts in strijd met 'het samenstel van dwingende wetsbepalingen in de Awr, de Wbp, het BW en de Uhw', die beogen huurders te beschermen tegen inbreuken op het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer.

4.44 Zoals hiervoor is overwogen in de zaak tegen de Staat, is het verstrekken van inkomensverklaringen door de inspecteur na 1 april 2016 niet (langer) in strijd met artikel 67 Awr en is deze verstrekking evenmin in strijd met de andere door de Woonbond ingeroepen bepalingen. Zonder nadere toelichting – die ontbreekt – valt niet in te zien hoe het sinds 1 april 2016 opvragen en verwerken van inkomensverklaringen door De Key als onrechtmatig kan worden bestempeld.

4.45 Voor 1 april 2016 was de verstrekking van inkomensverklaringen door de inspecteur wel in strijd met artikel 67 Awr. Zie ABRvS 3 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:253. Daarmee is echter niet gegeven dat De Key onrechtmatig heeft gehandeld jegens haar huurders door de voor 1 april 2016 afgegeven inkomensverklaringen op te vragen en te gebruiken. Voor toewijzing van de gevraagde verklaring voor recht over onrechtmatig handelen van De Key is vereist dat De Key in strijd met de wet of een ongeschreven zorgvuldigheidnorm heeft gehandeld.

4.46 De Key heeft, overeenkomstig de haar door een wet in formele zin geboden mogelijkheid, bij de inspecteur inkomensverklaringen opgevraagd. Zij heeft vervolgens op grond van de verkregen inkomensverklaringen voorstellen gedaan tot inkomensafhankelijke huurverhogingen en deze huurverhogingen doorgevoerd. De Woonbond heeft niet gesteld dat en waarom De Key wist of moest weten dat de inspecteur tot 1 april 2016 in strijd met artikel 67 Awr handelde met de verstrekking van de inkomensverklaringen. De Key mocht dus ervan uitgaan dat de inkomensverklaringen, die zij van de in de wet daartoe aangewezen inspecteur verkreeg, rechtmatig verstrekt waren en dat zij deze kon gebruiken voor het voorstellen en doorvoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Zonder nadere toelichting – die heeft de Woonbond niet gegeven – is er geen grond om te oordelen dat De Key onrechtmatig heeft gehandeld jegens haar huurders door de voor 1 april 2016 afgegeven inkomensverklaringen op te vragen en te gebruiken.

4.47 De slotsom luidt dat vordering VI dient te worden afgewezen.

in de zaken tegen alle gedaagden

Vordering VIII

4.48 Het hiervoor gegeven oordeel over de andere vorderingen, staat reeds in de weg aan toewijzing van de vordering om gedaagden te gebieden te onderhandelen met de Woonbond. Ten aanzien van Aedes, VB en IVBN geldt bovendien dat het ontbreken van zeggenschap van deze gedaagden over het gedrag van hun leden – dat nodig is om vordering VIII te kunnen toewijzen – eveneens in de weg staat aan toewijzing van deze vordering.

Slotsom

4.49 De Woonbond is niet-ontvankelijk in haar vorderingen in vordering I t/m III tegen de Staat voor zover deze betrekking hebben op vóór 1 april 2016 afgegeven inkomensverklaringen. Zij is ook niet-ontvankelijk en in haar vorderingen V en VII tegen Aedes, VB en IVBN. Ten gronde worden de vorderingen waarin de Woonbond ontvankelijk is afgewezen. De rechtbank ziet geen aanleiding om – zoals de Woonbond heeft voorgesteld – prejudiciële vragen te stellen aan de Hoge Raad.

4.50 De Woonbond zal, als de in het ongelijk gestelde partij, in de kosten van de procedure worden veroordeeld. Bij de begroting wordt rekening gehouden met de omstandigheid dat IVBN en VB een nagenoeg gelijkkluidend verweer hebben gevoerd. De kosten aan de zijde van gedaagden worden aldus tot op heden – en uitgaande van een salaris voor de advocaat van twee punten, tarief II – begroot op:

	de Staat	Aedes	De Key	IVBN	VB
griffierecht	€ 619	€ 619	-	€ 619	-
salaris advocaat c	€ 904	€ 904	€ 904	€ 904	0
totaal	€ 1523	€ 1523	€ 904	€ 1523	0

4.51 De proceskostenveroordeling zal, op vordering van gedaagden, uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard. De door gedaagden gevorderde nakosten zullen niet apart in het dictum worden opgenomen, nu de kostenveroordeling ook deze kosten omvat (vgl. HR 19 maart 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL1116).

5 De beslissing

De rechtbank:

5.1 verklaart de Woonbond niet-ontvankelijk:

- in vordering I t/m III tegen de Staat voor zover deze betrekking hebben op vóór 1 april 2016 afgegeven inkomensverklaringen;
- in vorderingen V en VII tegen Aedes, VB en IVBN;

5.2 wijst af:

- vordering I t/m III tegen de Staat voor zover deze betrekking hebben op na 1 april 2016 afgegeven inkomensverklaringen;
- de overige vorderingen tegen de Staat en de andere gedaagden;

5.3 veroordeelt de Woonbond in de kosten van het geding die tot op heden per gedaagde zijn begroot op de volgende bedragen:

- de Staat: € 1523;
- Aedes: € 1523;
- De Key: € 904;
- IVBN: € 1523;
- VB: nihil;

5.4 verklaart de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Noot

Inleiding

Op 3 februari 2016 oordeelde de Afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State (ABRvS) dat de belastingdienst (de inspecteur) de inkomensgegevens van huurders van sociale huurwoningen niet mag verstrekken aan hun verhuurders.¹ Verhuurders vragen om zo'n inkomensverklaring om te beoordelen of de inkomensafhankelijke huurverhoging mag worden voorgesteld. De ABRvS overwoog dat een verplichting voor de inspecteur om inkomensgegevens te verstrekken uitdrukkelijk en duidelijk in de wet moet staan. Een dergelijke wettelijke verplichting, die de geheimhoudingsplicht van de belastingdienst zou kunnen doorbreken, was niet opgenomen in de wetten van 14 maart 2013, die tot doel hadden om een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk te maken. Deze uitspraak heeft tot commotie geleid.² Voor de Woonbond is dit aanleiding geweest om een civiele procedure te starten tegen de Staat, enkele verhuurdersorganisaties en Woningstichting Lieven de Key te Amsterdam. Eerder werd een vordering van de Woonbond in kort geding overigens deels niet-ontvankelijk verklaard en deels afgewezen.³ Op 10 januari 2018 heeft de meervoudige kamer van de Rechtbank Den Haag in de bodemprocedure het bovenstaande vonnis gewezen. De vorderingen van de Woonbond zijn opnieuw deels niet-ontvankelijk verklaard en voor het overige afgewezen.

Reactie van wetgever op de uitspraak van de ABRvS

De wetgever heeft in 2016 direct gereageerd met reparatiewetgeving. Zowel via de Wet doorstroming huurmarkt 2015⁴ als via een separaat wetsvoorstel 'Gegevensverstrekking Belastingdienst',⁵ heeft toenmalig minister Blok een wijziging van artikel 7:252a BW voorgesteld, waarmee is beoogd de wettelijke verplichting voor de inspecteur, om de inkomensverklaring te verstrekken, alsnog vast te leggen.

In de Wet inkomensafhankelijke huurverhoging, zoals deze gold vanaf 16 maart 2013, was de tekst van artikel 7:252a lid 3 BW:

1 ECLI:NL:RVS:2016:253.

2 G.J. Scholten, 'Commotie en vragen over uitspraak Raad van State inzake gegevensverstrekking door de Belastingdienst in verband met inkomensafhankelijke huurverhoging', *WR* 2016/26.

3 ECLI:NL:RBDHA:2016:3632.

4 *Stb.* 2016/158 (*Kamerstukken* 34373).

5 *Stb.* 2016/124 (*Kamerstukken* 34374).

“Indien een voorstel als bedoeld in lid 1 wordt gedaan, wordt bij het voorstel een door de inspecteur op verzoek van die verhuurder aan deze afgegeven verklaring gevoegd.”

Deze tekst leidde volgens de ABRvS niet tot een wettelijke verplichting van de inspecteur, die een doorbreking van de geheimhoudingsplicht van artikel 67 lid 1 Algemene wet inzake rijksbelasting (AWR) kan rechtvaardigen.

De wetgever heeft de tekst van het derde lid van artikel 7:252a BW per 1 april 2016 gewijzigd in:

“Indien een voorstel als bedoeld in lid 1 wordt gedaan, wordt bij het voorstel een verklaring gevoegd omtrent het huishoudinkomen. De inspecteur verstrekt op verzoek van een verhuurder een verklaring omtrent het huishoudinkomen aan de verhuurder.”

De Rechtbank Den Haag oordeelt dat door deze reparatiewetgeving inderdaad (vanaf 1 april 2016) sprake is van een wettelijke verplichting voor de inspecteur.

Met ingang van 1 januari 2017 is de tekst van artikel 7:252a BW opnieuw gewijzigd. Ditmaal door de inwerkingtreding van enkele bepalingen van de Wet doorstroming huurmarkt 2015.

De wettelijke verplichting van de inspecteur tot het verstrekken van een ‘huishoudverklaring’ is nu te vinden in het vierde lid.

Vorderingen van de Woonbond

De vorderingen van de Woonbond komen kort gezegd op het volgende neer:

- 1 De door de Staat afgegeven inkomensverklaringen zijn nietig of vernietigbaar.
- 2 De Staat heeft onrechtmatig gehandeld jegens huurders door de verstrekking van de inkomensverklaringen.
- 3 De huurders hebben schade geleden door dit onrechtmatig handelen ter hoogte van het inkomensafhankelijke deel van de huurverhogingen die zijn betaald.
- 4 Het moet de Staat verboden worden om nog langer inkomensverklaringen te verstrekken.
- 5 De verhuurdersorganisaties en De Key hebben nietige dan wel vernietigbare voorstellen tot verhoging van de huur gedaan, althans op basis van deze voorstellen is een nietige c.q. vernietigbare overeenkomst tot stand gekomen.
- 6 De verhuurdersorganisaties en De Key hebben onrechtmatig gehandeld jegens huurders door de inkomensverklaringen te gebruiken.
- 7 De inkomensafhankelijke huurverhoging is onverschuldigd betaald.
- 8 Alle gedaagden zouden met de Woonbond in onderhandeling moeten treden over een passende compensatieregeling.

Opbouw van het vonnis

De rechtbank heeft eerst (uitvoerig) de ontvankelijkheid van de Woonbond beoordeeld in haar verschillende vorderingen tegen de diverse gedaagden. Daarna zijn de ontvankelijke vorderingen ten gronde behandeld. Bij de beoordeling van die vorderingen heeft de rechtbank een onderscheid gemaakt in de periode van 1 maart 2013⁶ tot 1 april 2016 en de periode na de reparatiewetgeving per 1 april 2016. De rechtbank heeft uiteraard ook aandacht besteed aan de competentie van de rechtbank (r.o. 4.29 en 4.30). Het verzoek van de Woonbond om prejudiciële vragen te stellen aan de Hoge Raad is in r.o. 4.49 met één zin geweigerd: de rechtbank ziet daartoe geen aanleiding.

De ontvankelijkheid van de vorderingen jegens de Staat

Met de hiervoor genoemde vorderingen 1 tot en met 3 (jegens de Staat) komt de Woonbond op voor de gebundelde belangen van huurders van sociale huurwoningen, die met een inkomensafhankelijke huurverhoging zijn geconfronteerd. De rechtbank wijst op het feit dat een dergelijke vordering alleen ontvankelijk is als de personen van wie de belangen worden behartigd geen rechtsingang hebben in een met voldoende waarborgen omgeven procedure bij een andere rechter. De burgerlijke rechter is ‘restrechter’. De enkele bundeling van de belangen van de individuele belanghebbenden kan niet tot gevolg hebben dat de rechtspersoon om die reden ontvankelijk is bij de burgerlijke rechter. In de conclusie van A-G Langemeijer⁷ bij het arrest van de HR van 3 juli 2016,⁸ dat door de rechtbank wordt genoemd in r.o. 4.5, is verwezen naar het feit dat de HR in het arrest *Staat/Vreemdelingendiensten*⁹ onder meer heeft overwogen:

“In gevallen waarin de rechtsbescherming van individuele vreemdelingen is opgedragen aan de bestuursrechter, kan de enkele bundeling van hun belangen door een rechtspersoon niet ertoe leiden dat voor die rechtspersoon de weg naar de burgerlijke rechter komt open te staan.”

De HR voegt daar echter aan toe dat de rechtspersoon wel ontvankelijk zou zijn, indien de rechtspersoon een eigen belang heeft, naast het belang van de individuele vreemdelingen. Dat roept de vraag op of de Woonbond een (voldoende) eigen belang had kunnen stellen.

De Rechtbank Den Haag oordeelt ten aanzien van de vorderingen van de Woonbond dat deze niet-ontvankelijk zijn voor de periode vóór 1 april 2016, omdat in dat tijdvak een met voldoende waarborgen omgeven rechtsgang bij de bestuursrechter open stond. De huurders konden in die periode verzet aantekenen tegen de gegevensverwerking op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) en

⁶ Stb. 2013/91: inwerkingtreding per 16 maart 2013.

⁷ ECLI:NL:PHR:2016:8.

⁸ ECLI:NL:HR:2016:1049.

⁹ ECLI:NL:HR:2010:BM2314 (NJ 2012/241).

met die procedure kon een vergelijkbaar resultaat bereikt worden.

Omdat tegen de verstrekking van inkomensverklaringen sinds 1 april 2016 niet langer kan worden opgekomen bij de bestuursrechter, zijn de vorderingen 1 tot en met 3 wel ontvankelijk voor de periode vanaf 1 april 2016. Ook het gevorderde verbod om nog langer inkomensverklaringen te verstrekken is ontvankelijk, aangezien dat niet via de bestuursrechter kan worden afgedwongen.

De ontvankelijkheid van de vorderingen jegens de verhuurdersorganisaties en De Key

De hiervoor genoemde vorderingen 5 en 7 jegens de verhuurdersorganisaties zijn niet-ontvankelijk verklaard, omdat deze gedaagden niet (rechtstreeks) betrokken zijn geweest bij de huurovereenkomsten. Zij hebben dan ook geen huurverhogingsvoorstellen gedaan en er is niets (onverschuldigd) betaald aan deze gedaagden. De betreffende vorderingen zijn wel ontvankelijk verklaard jegens De Key, omdat deze corporatie uiteraard partij is bij huurovereenkomsten ter zake van sociale huurwoningen, waarbij een inkomensafhankelijke huurverhoging is voorgesteld.

Afwijzing van alle ontvankelijke vorderingen

Alle vorderingen die ontvankelijk worden geacht zijn ten gronde door de rechtbank afgewezen.

De eerste vordering tegen de Staat is afgewezen, omdat de inkomensverklaring niet op rechtsgevolg is gericht en dus als een feitelijke handeling moet worden aangemerkt. Dergelijke feitelijke handelingen kunnen niet vernietigbaar of nietig zijn.

De tweede vordering tegen de Staat is afgewezen, omdat na 1 april 2016 wel wordt voldaan aan het zogenaamde 'grondslagvereiste' van artikel 8 Wbp. Door de reparatiewetgeving is volgens de rechtbank vanaf 1 april 2016 met zoveel woorden voorzien in een wettelijke basis voor de verstrekking van inkomensverklaringen. Van onrechtmatig handelen van de Staat is na 1 april 2016 dus geen sprake. Dit ondanks de wat ongelukkige memorie van toelichting,¹⁰ waarin de indruk wordt gewekt dat er geen inhoudelijke wijziging is beoogd met de reparatiewetgeving.

De derde en vierde vordering jegens de Staat delen uiteraard het lot van de afwijzing van de eerste twee vorderingen. Er is immers geen grondslag voor schadevergoeding aan huurders die in de periode na 1 april 2016 zijn geconfronteerd met een inkomensafhankelijke huurverhoging op grond van een inkomensverklaring van de inspecteur. En omdat er inmiddels een wettelijke grondslag is voor de informatieverstrekking is er geen reden om het verstrekken van inkomensverklaringen te verbieden.

De vijfde vordering jegens De Key is afgewezen, omdat het huurverhogingsvoorstel (of de op basis van dat voorstel tot stand gekomen overeenkomst) op zichzelf niet vernietigbaar of zelfs nietig was. De huurders hadden de procedures kunnen volgen bij de huurcommissie en de kantonrechter. Nu deze mogelijkheid niet is benut, worden huurder en verhuurder geacht te zijn overeengekomen wat in het huurverhogingsvoorstel is opgenomen of wat in de uitspraak van de huurcommissie is vastgesteld. Het wettelijke systeem om bezwaar te maken tegen een huurverhogingsvoorstel staat er aan in de weg dat alsnog in een ander geding wordt beoordeeld of een voorstel tot inkomensafhankelijke huurverhoging nietig of vernietigbaar is.

De zesde vordering, betreffende onrechtmatig handelen, is ontvankelijk geacht jegens zowel de verhuurdersorganisaties als De Key. De vordering is echter afgewezen. De verhuurdersorganisaties zijn geen verhuurders en zij hebben zelf geen inkomensverklaringen opgevraagd of gebruikt. Zij hebben geen zeggenschap over het handelen van hun leden en er is ook geen grond om het handelen van de leden toe te rekenen aan de verhuurdersorganisaties. Voor wat betreft De Key is geoordeeld dat niet is onderbouwd op welke grondslag de onrechtmatigheid van het handelen van deze verhuurder stoelt. De Key heeft niet gehandeld in strijd met de wet of een ongeschreven zorgvuldigheidsnorm. Daarbij is van belang dat de Woonbond niet heeft gesteld dat en waarom De Key wist of moest weten dat de inspecteur tot 1 april 2016 handelde in strijd met de geheimhoudingsplicht van artikel 67 AWR. Deze overweging van de rechtbank roept de vraag op of een vordering tegen een verhuurder nog wel kans van slagen zou hebben, indien wel voldoende wordt gesteld waarom de verhuurder had moeten weten dat de inspecteur onrechtmatig handelde door de inkomensverklaring te verstrekken. Dan komt de vraag aan de orde in hoeverre het onrechtmatig is dat een verhuurder een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging voorstelt op basis van een onrechtmatig verstrekte inkomensverklaring, waarbij de verhuurder doet wat de wet voorschrijft, namelijk die inkomensverklaring bij het voorstel voegen.

De zevende vordering (jegens De Key), gebaseerd op de stelling dat huurders onverschuldigd zouden hebben betaald, kan vanzelfsprekend ook niet worden toegewezen, omdat de huurverhoging volgens de rechtbank rechtsgeldig tot stand is gekomen en er geen sprake is van onrechtmatig handelen van De Key.

Ook de achtste vordering, die ontvankelijk is jegens alle gedaagden, kan niet worden toegewezen. Er is immers geen enkele grondslag om gedaagden te veroordelen om in overleg te treden met de Woonbond over een compensatieregeling.

Reactie op het vonnis van de rechtbank

Het vonnis van de rechtbank is helder en goed gemotiveerd. De Woonbond heeft tevergeefs getracht om met een collectieve actie als bedoeld in artikel 3:305a BW op te komen

¹⁰ Kamerstukken II 2015/16, 34374, 3.

voor de gebundelde belangen van 'de huurders van sociale huurwoningen', die geconfronteerd zijn met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Opmerkelijk is dat door de uitspraak van de ABRvS de aandacht is afgeleid van de doelstellingen van de Wet inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze wet strekt ertoe om scheef wonen tegen te gaan. Huurders met een wat hoger inkomen zouden ofwel meer huur moeten betalen ofwel gestimuleerd moeten worden om te verhuizen naar duurder woningen. Dat zou de doorstroming bevorderen en meer kansen bieden aan de laagstbetaalden. In de media is na de uitspraak van de ABRvS gebleken dat huurders zeer uiteenlopend oordelen over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Veel huurders tonen begrip voor deze maatregel. Uit een onderzoek van de minister blijkt ook dat de belastingdienst in 2015 in totaal 306 klachten heeft ontvangen van huurders en dat gebleken is dat 50 verhuurders ten onrechte een inkomensverklaring hadden ontvangen voor 67 geliberaliseerde huurwoningen.¹¹ In 2014 waren dat 645 klachten, waarbij aan 66 verhuurders voor 270 geliberaliseerde huurwoningen een inkomensverklaring verstrekt bleek te zijn. Dat zijn geen opzienbarende cijfers.

Dat neemt natuurlijk niet weg dat huurders van sociale huurwoningen voor wat betreft de periode vóór 1 april 2016 (vóór de reparatiewetgeving) kunnen stellen dat er geen wettelijke grondslag was voor de verstrekking van de inkomensverklaring. Maar dan kan aan deze huurders worden tegengeworpen dat zij dat standpunt naar voren hadden moeten brengen in een bestuursrechtelijke verzetprocedure op grond van de Wbp en de AWR. Door dat na te laten en door de reparatiewetgeving is er nu geen mogelijkheid meer voor deze huurders om civielrechtelijk op te komen tegen de verstrekking van de inkomensverklaring en de gerealiseerde huurverhogingen.

Positie van huurders die wel met succes verzet hebben aangetekend

In r.o. 4.20 heeft de rechtbank overwogen dat alleen een rol voor de burgerlijke rechter weggelegd is ten aanzien van personen die op de voet van artikel 40 Wbp verzet hebben aangetekend tegen verstrekking van een inkomensverklaring door de inspecteur. Dat verzet moet dan wel tot een gegrondverklaring hebben geleid. De rechtbank heeft echter geconcludeerd dat het gebundeld belang, waarvoor de Woonbond is opgekomen, niet ziet op dergelijke personen. Gelet op het feit dat de Staat in de procedure onweersproken heeft gesteld dat vrijwel niemand verzet heeft aangetekend tegen de verstrekking van de inkomensverklaring, is het niet te verwachten dat de Staat of de verhuurders nog moeten vrezen voor individuele claims. Overigens zijn er reeds eerder enkele vonnissen geweest in dergelijke individuele gevallen.¹²

Tot slot

Wat opvalt is dat in het vonnis van de rechtbank geen aandacht wordt geschonken aan het feit dat de Woonbond in de dagvaarding (maar niet in het petitum) ook de wederzijdse dwaling als grondslag heeft genoemd. Deze rechtsgrond is wellicht niet voldoende prominent naar voren gebracht ter onderbouwing van de stelling dat de huurverhogingsvoorstellen (of de op basis van die voorstellen tot stand gekomen overeenkomsten) vernietigbaar zouden zijn. Voor wat betreft de vraag of een beroep op wederzijdse dwaling tot vernietiging van het huurverhogingsvoorstel (de overeenkomst) zou moeten leiden, verwijs ik naar hetgeen ik eerder hierover in mijn bijdrage in *Woonrecht* heb opgemerkt.¹³ De 'overeenkomst' tussen verhuurder en huurder met betrekking tot de huurverhoging komt tot stand op basis van een wettelijke regeling (fictieve wilsovereenstemming) en niet op grond van een geheel vrijelijk tot stand gekomen akkoord. Bovendien hebben verhuurder en huurder slechts gedwaald over de vraag of de inspecteur gerechtigd was om een inkomensverklaring af te geven aan de verhuurder, maar niet over de juiste hoogte van het inkomen van de huurder. De vraag is of er dan sprake is geweest van een (relevante) onjuiste voorstelling van zaken. Er is door de huurders nooit gesteld dat de inhoud van de inkomensverklaring niet juist zou zijn geweest. Waar het om ging was 'uitsluitend' dat de inspecteur heeft gehandeld in strijd met de Wbp en de geheimhoudingsplicht van de AWR.

De procedures die zijn gevoerd door de Woonbond zullen zijn ingegeven door de weerstand die kennelijk bestaat tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Er kan namelijk niet worden volgehouden dat door de verstrekking van inkomensverklaringen een inkomensafhankelijke huurverhoging is opgelegd aan de verkeerde huurders. Het belang van de betreffende huurders is niet gelegen in het feit dat zij materieel gezien ten onrechte een extra huurverhoging hebben gekregen, maar in het feit dat zij met een beroep op een fout van de wetgever (het niet verankeren van een wettelijke verplichting voor de inspecteur om een inkomensverklaring te verstrekken) trachten te ontkomen aan een door de wetgever beoogde inkomensafhankelijke huurverhoging.

Een principiële vraag is nog wel of een zwaar middel als het verstrekken van een inkomensverklaring aan derden, niet in het kader van het opleggen van een belasting, maar om een extra huurverhoging mogelijk te maken, gerechtvaardigd is. De privacy van de huurder is dan in het geding en misbruik van de verklaring ligt op de loer.

Belangrijker dan de discussie over de vraag of de verstrekking van inkomensverklaringen in het verleden al dan niet rechtmatig is geweest en of verhuurders al dan niet op goede gronden een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben kunnen aanzeggen op basis van die verklaring, is echter de discussie of de inkomensafhankelijke huurverhoging een

¹¹ *Kamerstukken I* 2015/16, 34374, E.

¹² ECLI:NL:RBDHA:2016:7854, ECLI:NL:RBMNE:2016:3421 (bestuursrecht) en ECLI:NL:RBMNE:2016:5968 (WR 2017/25).

¹³ WR 2016/26.

rechtvaardige en zinvolle bijdrage levert aan de gewenste doorstroming en het tegengaan van scheef wonen. Daarbij zal ook aandacht moeten worden besteed aan het feit dat uit onderzoek is gebleken dat met name voor de woningzoekenden met een gemiddeld inkomen niet of nauwelijks betaalbare woningen beschikbaar zijn in het middensegment. Dat wil zeggen in de prijsklasse van € 710 tot ongeveer € 1000 per maand.

Mr. G.J. Scholten

WR 2018/20

Hof Amsterdam 30 augustus 2017, nr. 200.221.932/01
(Mrs. R.J.M. Smit, J.C. Toorman, C. Uriot)
m.nt. mr. N. van Tamelen

(art. 234 Rv; art. 7:272 lid 1 BW)

ECLI:NL:GHAMS:2017:3595

Procesrecht – woonruimte: in kort geding ontruiming uitvoerbaar bij voorbaat verklaard; in bodemprocedure was ontruiming niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard; relatie vordering tot incident ex art. 234 Rv; belangenafweging

In de bodemprocedure heeft de kantonrechter bij vonnis van 24 april 2017 de datum waarop de huurovereenkomst tussen partijen eindigt vastgesteld en huurder veroordeeld het gehuurde per die datum te ontruimen. Het vonnis is niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard omdat verhuurster naar het oordeel van de kantonrechter onvoldoende feiten en omstandigheden had gesteld om van de hoofdregel van art. 7:272 lid 1 BW af te wijken. De enkele omstandigheid dat art. 234 Rv verhuurster de mogelijkheid biedt om in de appelzaak met betrekking tot het vonnis in de bodemprocedure alsnog uitvoerbaarverklaring bij voorraad te vorderen, ontnemt haar niet de bevoegdheid om, indien zij daarbij een spoedeisend belang heeft, in kort geding een voorziening te vragen die in essentie dezelfde strekking heeft. Daar komt bij dat huurder ten tijde van de voor dit kort geding inleidende dagvaarding nog geen hoger beroep tegen het vonnis in de bodemprocedure had ingesteld, zodat op dat moment verhuurster de incidentele vordering op grond van art. 234 Rv nog niet kon instellen.

De kantonrechter heeft in de bodemprocedure de gevorderde uitvoerbaarverklaring bij voorraad afgewezen, omdat verhuurster naar zijn oordeel onvoldoende feiten en omstandigheden had gesteld. Partijen hebben in de bodemzaak over dit onderdeel van de vordering van verhuurster niet gedebatteerd en sedertdien waren bijna drie maanden verlopen, daarom kon de kantonrechter in dit kort geding beoordelen of de door verhuurster naar voren gebrachte feiten en omstandigheden, na een afweging van de belangen van partijen in het licht van de omstandigheden van het geval, wettigden dat huurder (nu wel) uitvoerbaar bij voorraad tot ontruiming van het gehuurde

zou worden veroordeeld, zulks ongeacht of verhuurster (ook) nieuwe feiten had gesteld. De kantonrechter diende daarbij van de bij het vonnis van 24 april 2017 vastgestelde beëindigingsdatum van de huurovereenkomst van partijen uit te gaan en de kans van slagen van een tegen dat vonnis ingestelde rechtsmiddel buiten beschouwing te laten. Dat heeft hij gedaan. Het hof concludeert – met de kantonrechter – dat het belang van verhuurster bij ontruiming zwaarder weegt dan het belang van huurder om het door hem ingestelde hoger beroep tegen het vonnis van 24 april 2017 in het gehuurde te kunnen afwachten.

Appellant:

Guido Egas, wonend te Amsterdam

Advocaat:

mr. J. Wolfrat

tegen

Geïntimeerde:

Stichting Ymere, gevestigd te Amsterdam

Advocaat:

mr. T.A. Nieuwenhuijsen

(...)

3 Beoordeling

3.1 In dit kort geding gaat het om het volgende.

- (a) Egas huurt sinds 2005 een zelfstandige woonruimte van (de rechtsvoorganger van) Ymere in de Haarlemmerpoort, Haarlemmerplein 82 te Amsterdam.
- (b) Vanaf 2010 is er overleg over renovatiemogelijkheden dat in 2016 heeft geleid tot een renovatieplan inclusief sociaal plan voor de bewoners (drie zelfstandige en veertien onzelfstandige woningen) van de Haarlemmerpoort (een monument).
- (c) Op 23 mei 2016 heeft Ymere aan alle huurders van de Haarlemmerpoort, waaronder dus Egas, de huur opgezegd, stellende dat zij het gehuurde dringend nodig had voor eigen gebruik (renovatie).
- (d) Bij tussen partijen gewezen vonnis van 24 april 2017 (verder ook: het vonnis van 24 april 2017) heeft de kantonrechter te Amsterdam, voor zover thans van belang, de datum waarop de huurovereenkomst tussen partijen eindigt, vastgesteld op 1 september 2017 en Egas veroordeeld het gehuurde per die datum te ontruimen. Het vonnis is niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard omdat Ymere – naar het oordeel van de kantonrechter – onvoldoende feiten en omstandigheden had gesteld om van de hoofdregel van artikel 7:272 lid 1 BW af te wijken. Op 21 juli 2017 – dat is na de onder (e) te noemen dagvaarding en mondelinge behandeling – heeft Egas hoger beroep ingesteld tegen dat vonnis.
- (e) Bij dagvaarding van 30 juni 2017 heeft Ymere in kort geding van Egas de ontruiming van het gehuurde uiterlijk per 1 september 2017 gevorderd. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 19 juli 2017. Bij het bestreden vonnis heeft de kantonrechter de vordering toegewezen en Egas in de proceskosten verwezen. Het vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard.