

RECHTBANK AMSTERDAM
De kantonrechter
KK 13-2077
22 januari 2014
150

KORT GEDING

VONNIS

STICHTING STADGENOOT
gevestigd te Amsterdam
eiseres
nader te noemen Stadgenoot
gemachtigde: mr. J.A. Tuinman

tegen

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]

allen wonende te Amsterdam
gedaagden
nader te noemen de huurders
gemachtigden: huurders 1 t/m 4 : mr. C.G.M. Oosterwijk
 huurders 5 t/m 7 : mr. L. Varela
 huurder 8 : mr. J. Veltheer
huurder 9: niet verschenen

HET VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Bij dagvaarding van 7 januari 2014 met bewijsstukken heeft Stadgenoot enkele voorzieningen gevorderd.

Ter terechtzitting van 15 januari 2014 heeft de mondelinge behandeling van de zaak plaatsgevonden. In de voorbereiding van de zitting hebben mr. Oosterwijk en mr. Varela bewijsstukken ingezonden.

Stadgenoot is verschenen bij M. Bos en haar gemachtigde. Behoudens na te melden uitzonderingen waren de huurders in persoon aanwezig, bijgestaan door hun respectieve gemachtigden. Huurders van [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] lieten zich vertegenwoordigen. Aan de niet verschenen huurder Schuiling werd verstek verleend.

Partijen hebben ter zitting hun standpunten toegelicht en vragen van de kantonrechter beantwoord. Mrs. Tuinman, Oosterwijk en Varela hebben pleitnota's overgelegd.

Partijen hebben vonnis verzocht.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

1. Stadgenoot is een woningbouwvereniging. Zij beheert thans ca 32.000 in Amsterdam gesitueerde huurwoningen in de sociale sector.
2. Ieder van de gedaagden huurt van Stadgenoot een woning aan de Burgemeester van Tienhovengracht of de naastgelegen Marsmanstraat.
3. In het verleden hebben Stadgenoot en haar rechtsvoorgangers een groot aantal van de onder hun beheer staande woningen voorzien van een gasgeiser en een gashaard. Deze apparaten staan bekend als zgn. open verbrandingstoestellen. Zij worden daardoor gekenmerkt dat zij – in geval van een defect, van onvoldoende onderhoud of van onjuist gebruik – koolmonoxide in de betreffende woning kunnen brengen. In het ergste geval kan dat voor de bewoners dodelijk zijn.
4. Om die reden voert het ministerie van VROM sedert enige jaren een campagne opdat in heel Nederland open toestellen zullen worden vervangen door installaties die vrijkomende rookgassen direct naar de buitenlucht afvoeren. HR-ketels zijn een voorbeeld van degelijke zgn. gesloten verbrandingstoestellen. Mede gestimuleerd door deze campagne heeft Stadgenoot zich ten doel gesteld om in de komende tijd alle in haar woningen aanwezige open verbrandingstoestellen te vervangen door gesloten toestellen.
5. In dat kader heeft Stadgenoot in de periode 2012/2013 alle 2500 daarvoor in aanmerking komende huurders – waaronder ook gedaagden – aangeschreven teneinde hun individuele akkoord op de beoogde vervanging in hun woning te verkrijgen. In haar brieven heeft Stadgenoot haar beleid en de redenen daarvoor toegelicht. Ook gaf zij aan dat de voorgenomen maatregel weliswaar door haar zou worden gefinancierd, maar dat zij een deel van de kosten middels een huurverhoging van € 20,00 per maand voor rekening van de huurders wilde brengen. Dat acht Stadgenoot gerechtvaardigd, omdat de plaatsing van HR-ketels in haar visie leidt tot verbetering van de woningkwaliteit.
6. Tot nu toe hebben ca 800 huurders een akkoordverklaring afgegeven. Inmiddels zijn ca 150 HR-ketels geplaatst.
7. Stadgenoot en het door haar ingehuurde installatiebedrijf hebben een planning gemaakt waarbij de betreffende 2.500 huurwoningen in segmenten zijn opgedeeld, per straat of combinatie van annexe straten. De woningen van gedaagden maken alle deel uit van één zodanig segment dat in totaal uit ca 100 woningen bestaat. Stadgenoot is voornemens om de vervanging van de open-verbrandings-toestellen in dat segment op korte termijn te (doen) uitvoeren. Het gaat om kleine woningen waar met een HR-ketel en één radiator in de woonkamer kan worden volstaan.
8. Stadgenoot stelt dat de huurders gehouden zijn hun medewerking te verlenen aan de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden. Voorts is haar standpunt dat art. 7:255.1b BW haar het recht geeft om de huurders een verhoging van de huurprijs in rekening te brengen.
9. Van de huurders in hun segment zijn alleen gedaagden – ook na sommatie – in der minne niet bereid om voor hun woning een schriftelijke akkoordverklaring af te geven.

10. Op grond van het voorgaande vordert Stadgenoot dat ieder van de huurders afzonderlijk bij wijze van voorziening zal worden veroordeeld
 - te gedogen dat Stadgenoot c.q. haar installatiebedrijf de in hun individuele woning aanwezige geiser en gashaard zal vervangen door een HR-ketel met één radiator in de woonkamer, en om de betreffende technici daartoe toegang tot hun woning te verlenen, en voorts
 - om met ingang van de maand, volgend op die waarin de werkzaamheden hebben plaatsgevonden, naast de tot dan geldende huurprijs een verhoging van € 20,00 per maand te betalen.
11. Nu gedaagde Schuiling verstek heeft laten gaan, en nu de vordering van Stadgenoot de kantonrechter niet op voorhand ongegrond of onrechtmatig voorkomt, zal de gevorderde voorziening op die grond tegen hem worden toegewezen.
Waar in de hierna volgende overwegingen over "de huurders" wordt gesproken, wordt Schuiling daarbij niet inbegrepen geacht.
12. De huurders hebben de vorderingen gemotiveerd weersproken.
13. Mr. Oosterwijk en mr. Varela hebben de spoedeisendheid van de vordering betwist. Voorts hebben zij aangevoerd dat de door Stadgenoot beoogde vervanging van de gasinstallaties moet worden aangemerkt als een renovatie in de zin van art. 7:220 BW, leden 2 en 3. Aan de in die bepalingen gestelde vereisten heeft Stadgenoot volgens de huurders niet voldaan.
Voorts hebben mr. Oosterwijk en mr. Varela bepleit dat Stadgenoot in haar vordering terzake van de huurverhoging niet-ontvankelijk moet worden verklaard. Nu daaromtrent geen overeenstemming tussen partijen is bereikt, had Stadgenoot de kwestie volgens hen namelijk op de voet van art. 7:255 BW eerst aan de Huurcommissie moeten voorleggen.
14. Mr. Veltheer heeft aangegeven dat zijn cliënt alleen verweer voert tegen de vordering terzake van de huurverhoging.
15. In dit kort geding dient aan de hand van de thans aannemelijk te achten feiten te worden beoordeeld of de gevorderde voorzieningen bij wijze van ordemaatregel noodzakelijk zijn, dan wel of de vorderingen van Stadgenoot in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen hebben dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan voortuit te lopen door het treffen van de betreffende voorzieningen. Het navolgende behelst dan ook niet meer dan een voorlopig oordeel omtrent het geschil van partijen.
16. De kantonrechter oordeelt vooralsnog dat de door Stadgenoot voorgenomen werkzaamheden zijn aan te merken als een renovatie in de zin van art. 7:220.2 BW. Het door Stadgenoot gestelde feit dat de installateur voor zijn werkzaamheden per woning slechts één dag nodig heeft en dat daarna alleen nog enig cosmetisch schilderwerk behoeft te worden gedaan, maakt dat niet anders. Voor de kwalificatie "renovatie" in juridische zin is immers niet de omvang van de werkzaamheden bepalend, maar wél of deze leiden tot een verandering van het gehuurde. Dat volgt uit de definiëring in de laatste zin van genoemde wetsbepaling.

17. Ter beoordeling is vervolgens of het renovatievoorstel dat Stadgenoot aan ieder van de huurders heeft gedaan, voldoet aan de redelijkheidseis van art. 7:220.2 BW. Lid 3 van die bepaling zal hier buiten beschouwing worden gelaten, nu het onderhavige deel van het project van de vervanging van de gas-installaties weliswaar een groot aantal woningen aan dezelfde straat betreft, maar niet is gesteld of gebleken dat deze tezamen een bouwkundige eenheid vormen.
18. De redelijkheid van het renovatievoorstel lijkt haast al gegeven met het enkele feit dat de huidige open verbrandingstoestellen voor de bewoners een risico van koolmonoxide-vergiftiging inhouden en dat Stadgenoot met de plaatsing van HR-ketels haar huurders daartegen beoogt te beschermen. De voormelde campagne van het ministerie van VROM vormt vooralsnog dan ook een afdoende rechtvaardiging voor de voorgenomen maatregelen. Ook al gaat het meestal goed en is er niet dagelijks sprake van slachtoffers, het risico daarvan mag niet bagatelliseerd worden.
19. Vrijwel alle huurders voeren als bezwaar tegen het voorstel van Stadgenoot dat een HR-ketel met één radiator meer ruimte inneemt dan de thans aanwezige gashaard en geiser. Omdat hun woningen bepaald klein zijn, is het ruimteverlies volgens betrokkenen voor hen eens te meer nadelig.
Dit argument treft vooralsnog geen doel, alleen al omdat de kantonrechter – mede gezien de betwisting door Stadgenoot – er niet op voorhand van kan uitgaan dat de beoogde vervanging van installaties inderdaad tot (relevant) ruimteverlies zal leiden. Dat ook al niet omdat de huurders hun stelling niet met maten en/of plattegronden hebben onderbouwd.
20. Enkele van de huurders doen er een beroep op dat CV-warmte minder behaaglijk is dan de warmte en uitstraling van een gashaard. Inderdaad is niet onaannemelijk dat veel mensen een en ander aldus ervaren, zeker zolang zij niet aan CV-warmte gewend zijn. Het gaat vooralsnog echter te ver om Stadgenoot op die grond te belemmeren in haar op de veiligheid van haar huurders gerichte beleid.
Ook de stelling van een huurder dat het kussen voor de gashaard voor haar poes de hemel op aarde is, kan de kantonrechter niet tot het oordeel brengen dat het renovatievoorstel van Stadgenoot onredelijk zou zijn.
21. Enkele huurders hebben als bezwaar dat zij te zeer bejaard zijn om de door Stadgenoot voorgenomen werkzaamheden en de veranderingen in hun woning te verwerken. De kantonrechter acht op zichzelf begrijpelijk dat betrokkenen het in hun woning liever bij het oude zouden laten, maar ook dat gegeven legt in dit verband onvoldoende gewicht in de schaal.
22. Eén huurder heeft aangevoerd dat hij recent zelf een nieuwe geiser heeft laten aanbrengen, omdat Stadgenoot vanwege de voorgenomen plaatsing van een HR-ketel niet bereid zou zijn geweest om zijn defecte huurgeiser te repareren of te vervangen. Een ander zegt bevreesd te zijn voor schade aan het interieur van zijn keuken als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden.
De kantonrechter sluit niet uit dat genoemde (toekomstige) feiten voor Stadgenoot de plicht inhouden tot vergoeding van schade, maar in de hier besproken stellingen wordt geen grond gezien voor een voorlopig oordeel dat het renovatievoorstel van Stadgenoot niet redelijk zou zijn.

23. Voorts is er het argument van alle huurders dat zij vanwege hun persoonlijke financiële omstandigheden een probleem hebben met de door Stadgenoot beoogde huurverhoging. Ook dat argument acht de kantonrechter vooralsnog niet overtuigend. Dat alleen al omdat geen van de huurders dat standpunt cijfermatig heeft onderbouwd, maar ook omdat in nijpende gevallen (een verhoging van de) huurtoeslag soelaas kan bieden. Dat een van de huurders principieel geen huurtoeslag wenst, komt voor diens eigen rekening. Ook moet in dit verband in aanmerking worden genomen dat HR-ketels – zo heeft Stadgenoot onweersproken gesteld – zuiniger in het gebruik zijn dan open verbrandingstoestellen.
24. Een en ander brengt de kantonrechter tot het voorlopig oordeel dat het renovatievoorstel dat Stadgenoot aan de huurders heeft voorgelegd een redelijk voorstel was, en dat zij derhalve op goede gronden vordert om de huurders te veroordelen om de onderhavige vervangingswerkzaamheden te gedogen.
25. Toewijzing van die voorziening zal – anders dan een aantal van de huurders heeft betoogd – niet afstuiten op het ontbreken van spoedeisendheid. Van Stadgenoot kan immers niet worden verlangd de onderhavige werkzaamheden uit te stellen tot na de afloop van iedere individuele huurovereenkomst. Enerzijds omdat het veiligheidsaspect een zekere urgentie van de werkzaamheden impliceert en omdat wachten tot het einde van elk huurcontract zou impliceren dat het project onvermijdelijk pas over een groot aantal jaren zou kunnen worden afgerond. Anderzijds speelt een rol dat vervanging in het door Stadgenoot beoogde continue proces van segment na segment – zo hebben de huurders niet weersproken – per woning tegen aanmerkelijk lagere kosten kan worden gerealiseerd.
26. Omtrent de vordering terzake van de verhoging van de huurprijzen overweegt de kantonrechter als volgt.
De huurders hebben de door Stadgenoot gegeven financiële onderbouwing van de huurverhoging niet weersproken. Afgezien van het voormelde, onvoldoende onderbouwde beroep op hun individuele financiële omstandigheden, hebben de huurders op dit punt slechts betoogd dat Stadgenoot deze kwestie eerst op de voet van art. 7:255 BW aan de Huurcommissie had moeten voorleggen, en dat zij – nu zij dat niet gedaan heeft – thans niet-ontvankelijk moet worden verklaard.
27. In kort geding faalt dit verweer, nu in de regelingen voor procedures bij de Huurcommissie niet de mogelijkheid is gegeven van een door de commissie te bepalen voorziening, vooruitlopend op een bodemuitspraak. Het zou immers in strijd zijn met het systeem van de rechtspraak, wanneer een partij die – zoals in casu – op het door art. 7:255 BW bestreken gebied een voorziening verlangt, geen daartoe bevoegde rechterlijke instantie zou kunnen benaderen. Omdat op dat punt geen andere instantie bevoegd is, kan de kwestie in kort geding wél aan de burgerlijke rechter worden voorgelegd.
28. In zoverre zijn er voor de kantonrechter mitsdien gronden voor toewijzing van de door Stadgenoot terzake van huurverhoging gevorderde voorziening. Ook in dit verband kan het beroep op het ontbreken van spoedeisendheid daarin geen verandering brengen, omdat de huurders daarbij geen voldoende rechtens te respecteren belang hebben.
29. De kantonrechter zal de gevorderde voorzieningen treffen op de wijze zoals na te melden.
30. De huurders zijn de in het ongelijk te stellen partij en worden daarom veroordeeld in de proceskosten van Stadgenoot.

BESLISSING

De kantonrechter, rechtdoende in kort geding,

- I. veroordeelt ieder van de huurders om te gedogen dat Stadgenoot c.q. haar installatiebedrijf de in hun individuele huurwoning aanwezige geiser en gashaard zal vervangen door een HR-ketel met één radiator in de woonkamer, en voorts om de betreffende technici daartoe toegang tot hun woning te verlenen,
- II. bepaalt dat ieder van de huurders een dwangsom verbeurt van € 150,00 voor ieder dag na de betekening van dit vonnis dat de betrokkene in gebreke mocht blijven aan die veroordeling te voldoen, zulks met maximering van het totaal van de door elke betrokkene te verbeuren dwangsommen op € 5.000,00.
- III. veroordeelt ieder van de huurders om met ingang van de maand, volgend op die waarin de werkzaamheden zijn voltooid, naast de tot dan geldende huurprijs een verhoging van € 20,00 per maand te betalen,
- IV. veroordeelt de huurders, hoofdelijk, in de proceskosten van Stadgenoot, tot op heden begroot op:

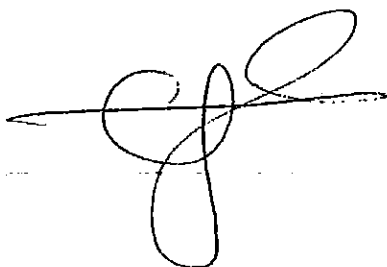
- voor verschuldigd griffierecht	€	112,00
- voor het exploit van dagvaarding	€	93,82
- voor salaris van gemachtigde	€	<u>400,00</u>
in totaal	€	605,82

V. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad en

VI. wijst het meer of anders gevorderde af.

Aldus gewezen door mr. E.R.S.M. Marres, kantonrechter, en uitgesproken op 22 januari 2014.

De griffier



De kantonrechter



Voor geseer conform
De griffier van de rechtbank Amsterdam

