

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
kantonrechter

locatie Utrecht

zaaknummer:

Vonnis van 14 maart 2018

inzake

wonende te Utrecht,
verder ook te noemen: ,
eisende partij,
gemachtigde: mr. M.M.A. Vermin,

tegen:

gevestigd te Utrecht,
verder ook te noemen:
gedaagde partij,
gemachtigde: mr. F.J. Ringnalda.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 10 januari 2018
- de akte wijziging/vermindering eis van
- de akte met de producties 31 t/m 43 van
- de akte met producties 14 t/m 16 van
- de akte met producties 17 t/m 21 van
- de comparitie na antwoord van 6 februari 2018, waarvan de griffier aantekening heeft gehouden.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. Sinds 28 maart 2014 huurt . van de woning gelegen aan de te . Het betreft een appartement in portiek 1, gelegen op de derde verdieping (vierde woonlaag) van een complex met 4 portieken, 10 woonlagen en in totaal 116 appartementen (hierna: het complex). De huurprijs bedraagt thans € 771,00 per maand inclusief servicekosten. bewoont de woning met haar twee kinderen van 2 en 3 jaar oud.

2.2. heeft op een zeker moment het voornemen opgevat om het complex meer te laten voldoen aan de eisen van de tijd, onderhoud uit te voeren en ook een aantal verbeteringen aan de woningen in het complex aan te brengen.

2.3. In het najaar van 2016 heeft vragenlijsten onder de bewoners van het complex verspreid over hun woning en de woonomgeving. Op 7 december 2016 heeft een inloopbijeenkomst georganiseerd voor alle bewoners om input op te halen voor het verder uitwerken van het technische en sociaal plan en voor het organiseren van de communicatie met en de betrokkenheid van de bewoners. heeft de bewoners op de hoogte gehouden van de plannen door middel van nieuwsbrieven. Zij heeft uitgebreid overleg gevoerd met de Bewonerscommissie "BWC" (hierna: de Bewonerscommissie) over de uit te voeren werkzaamheden, de communicatie met de bewoners en de te treffen voorzieningen.

2.4. Begin 2017 heeft "koude opnames" gedaan in de woningen. In dat kader heeft ook met gesproken.

2.5. Eind mei 2017 heeft aan het bewonersboekje "Onderhouds- en verbetervoorstel" (hierna: het voorstel) toegezonden. Bij brief van 30 mei 2017 heeft aan bericht dat de badkamer en keuken in de woning van niet zullen worden vervangen.

2.6. Op 16 juni 2017 heeft een huisbezoek aan plaatsgevonden, waarbij met haar heeft gesproken over de voorgenomen werkzaamheden en de persoonlijke omstandigheden, zorgen en wensen van zijn geïnventariseerd.

2.7. De draagvlakmeting voor het onderhouds- en verbetervoorstel van is uitgevoerd door Het Vierde Huis. Deze heeft bij brieven van 22 en 28 juni 2017 aan een enquêteformulier toegezonden met daarbij het voorstel, waarin is opgenomen welke werkzaamheden aan de woningen en het gebouw zal uitvoeren, als daarvoor voldoende draagvlak is onder de huurders. wordt verzocht het enquêteformulier uiterlijk 13 juli 2017 te retourneren aan het Vierde Huis. Alle enquêteformulieren die per 17 juli 2017 ontvangen zijn zullen door het Vierde Huis worden meegenomen in de draagvlakmeting.

2.8. Het voorstel omvat – kort samengevat – de volgende werkzaamheden:

In/aan de woning

- toiletten vervangen
- badkamer-toiletcombinatie vervangen (kleine woningen)
- badkamer (ouder dan 25 jaar) vervangen (optioneel)
- keuken (ouder dan 15 jaar) vervangen (optioneel)
- vervangen standleidingen
- verbeterde mechanische ventilatie in badkamer, keuken en toilet
- vervangen groepenkast, indien nodig
- isolatie buitengevel
- nieuwe kozijnen met isolatieglas
- aan de zijkant van de flat: geïsoleerde kopgevels
- aanbrengen videofoon
- nieuwe balustrade balkon
- asbest saneren, waar nodig

In/aan het gebouw

- gedeeltelijk vernieuwde entree (deur, postvak, bellentableau)
- onderhoud portieken, trappenhuis en overlopen op de verdiepingen, waar nodig
- aanbrengen camera in de entree en lift
- nieuwe, grotere lift
- lift naar de begane grond (en tot de 9^{de} verdieping)
- nieuwe (fiets)ingang van buitenaf naar de bergingen
- geïsoleerde plafonds in de berging
- verbindingsgang op de 7^e verdieping wijzigen
- isoleren kopgevels
- asbest saneren.

2.9. De werkzaamheden zullen volgens het voorstel worden uitgevoerd in bewoonde staat. De werkzaamheden duren per woning naar verwachting 12-14 werkdagen, afhankelijk van wat er in de woning moet gebeuren. De werkzaamheden worden per portiek verricht en zullen in totaal ongeveer 15 maanden in beslag nemen. Per portiek duren de werkzaamheden ongeveer 30 weken. De huur zal na uitvoering van de renovatie-werkzaamheden stijgen met € 20,00 per maand.

2.10. heeft een Sociaal Plan opgesteld dat deel uitmaakt van het voorstel en waarin is opgenomen welke voorzieningen (), volgens afspraak met de Bewonerscommissie, heeft getroffen om de overlast voor de huurders zoveel mogelijk te beperken. Die voorzieningen zijn (samengevat):

- een centrale douche/toiletvoorziening bij het portiek, gescheiden voor dames en heren, waar bewoners gebruik van kunnen maken;
- toiletvoorziening in de woning: aan het einde van iedere werkdag wordt het toilet in de woning teruggeplaatst;
- vervangende kookvoorziening in de woning;
- was- en droogmachine in de centrale douchevoorziening;
- een woning/rustunit bestaande uit meerdere afsluitbare ruimten, waar bewoners overdag tot rust kunnen komen als er in hun woning wordt gewerkt. Voor bewoners die 's nachts werken plaatst een bed met matras in de woning/unit.
- logeerwoning voor bewoners met een medische urgentie, die niet in de woning kunnen blijven. Daarnaast bepaalt op basis van maatwerk welke bewoners op basis van zwaarwegende redenen gebruik mogen maken van een logeerwoning. De logeerwoning is eenvoudig ingericht, alleen persoonlijke spullen hoeven te worden meegenomen. Daarom krijgen bewoners geen verhuiskosten vergoed;
- (zonodig) hulp bij verplaatsen spullen in het gehuurde;
- vergoeding van € 15,00 per kalenderdag over de dagen waarop werkzaamheden in of aan de woning plaatsvinden, ter compensatie van verminderd woongenot en ter vergoeding van eventuele onkosten.

2.11. Het Vierde Huis heeft aan () bericht dat het benodigde draagvlak van 70% van de bewoners op 17 juli 2017 nog niet aanwezig was. Per die datum had namelijk 62,7% van de bewoners met het voorstel ingestemd. Daarop heeft op 18 juli 2017 een bewonersavond georganiseerd, om de plannen toe te lichten en eventuele vragen van de bewoners te beantwoorden. In nieuwsbrief # 10 van juli 2017 heeft aan de bewoners verslag gedaan van hetgeen tijdens die bewonersavond is besproken. heeft de bewoners tot 31 augustus 2017 de gelegenheid te geven hun mening te herzien. Per 31 augustus 2017 bleek 72,7% van de bewoners te hebben ingestemd met het voorstel. heeft niet met het voorstel ingestemd.

2.12. heeft de uitslag van de draagvlakmeting bij brief van 1 september 2017 aan meegedeeld. heeft in die brief gewezen op de termijn van acht weken als bedoeld in artikel 7:220 lid 3 BW.

2.13. Bij brief van 12 oktober 2017 schrijft de gemachtigde van : aan dat aanspraak maakt op een wisselwoning gedurende 15 maanden, althans in elk geval gedurende de duur van de werkzaamheden in haar portiek (minimaal 30 weken). Zij verwijst naar de specifieke persoonlijke omstandigheden van , waaronder medische omstandigheden. Ook is : ontevreden over de geboden financiële vergoeding. De gemachtigde van verzoekt om tegemoet te komen, teneinde een gerechtelijke procedure te voorkómen.

2.14. en hebben op 4 januari 2018 een overeenkomst gesloten voor het kosteloos gebruik door van de logeerwoning gelegen aan de) te , met ingang van 4 januari 2018 en eindigend op 31 juli 2018. verblijft sinds 4 januari 2018 met haar kinderen in de logeerwoning, die volledig is ingericht. heeft geholpen met het overbrengen van persoonlijke spullen van haar appartement naar de logeerwoning.

2.15. is begonnen met de uitvoering van de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden aan het complex, zoals omschreven in het voorstel.

3. De vordering en het verweer

3.1. vordert – na vermindering van eis – bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- a) te verklaren voor recht dat het renovatievoorstel van , zoals verwoord in haar informatiebrochure, ten opzichte van onredelijk is;
- b) te verbieden het voorstel uit te voeren zolang niet bereid is aan te betalen de forfaitaire verhuiskostenvergoeding van artikel 7:220 lid 5 en 6 BW ter hoogte van € 5.910,00, althans een in goede justitie te bepalen bedrag, te vermeerderen met de wettelijke rente;
- c) te bepalen dat aan een dwangsom verbeurt van € 500,00 voor elke dag dat zij nalaat aan de veroordeling onder b) te voldoen;
- d) te veroordelen in de proceskosten.

3.2. : legt aan haar verminderde vordering – samengevat – ten grondslag dat het voorstel voor haar niet redelijk is, omdat geen verhuiskostenvergoeding is aangeboden.

3.3. voert verweer.

3.4. Op de wederzijdse standpunten van partijen zal, voor zover voor de beoordeling van belang, in het hiernavolgende worden ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid

4.1. heeft aan bij brief van 1 september 2017 bericht dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. De dagvaarding is uitgebracht op 26 oktober 2017, dat is binnen de termijn als bedoeld in artikel 7:220 lid 3 BW. is ontvankelijk in haar vordering.

Draagvlakmeting

4.2. heeft aangevoerd dat de draagvlakmeting niet correct is uitgevoerd. Om die reden kan naar de mening van geen beroep doen op het bewijsvermoeden dat het voorstel redelijk is (artikel 7:220 lid 3 BW).

4.3. Dit standpunt van kan de kantonrechter niet volgen. De draagvlakmeting is uitgevoerd door een onafhankelijke partij, Het Vierde Huis, die heeft geconstateerd dat (uiteindelijk) 72,7% van de huurders heeft ingestemd met het voorstel. Het Vierde Huis heeft in haar rapportage van 18 september 2017 voldoende inzicht gegeven in haar werkwijze. Mede gelet op het verweer van ziet de kantonrechter in hetgeen heeft aangevoerd dan ook geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van de meting door Het Vierde Huis.

4.4. heeft nog aangevoerd dat in strijd heeft gehandeld met de richtlijn van het Algemeen Sociaal Statuut (ASP), dat zij op het Sociaal Statuut van toepassing heeft verklaard. Volgens die richtlijn moeten de plannen worden bijgesteld als uit de eerste meting is gebleken dat het draagvlak onvoldoende is, alvorens een nieuwe draagvlakmeting wordt uitgevoerd. Dit om het vertrouwen in de meting te waarborgen, aldus de richtlijn.

4.5. De kantonrechter overweegt dat de plannen na de eerste meting weliswaar niet heeft bijgesteld, maar – zo erkent ook – heeft ook geen tweede draagvlakmeting uitgevoerd. De termijn van de eerste (en enige) draagvlakmeting, die aanvankelijk liep tot 17 juli 2017, is enkel verlengd tot en met 31 augustus 2017. heeft op 18 juli 2017 een extra bewonersavond georganiseerd, om eventuele zorgen bij de bewoners weg te nemen en hen tot en met 31 augustus 2017 de kans te geven hun keuze te heroverwegen en alsnog in te stemmen met het bestaande voorstel. Dit hebben een aantal bewoners gedaan, met als gevolg dat het benodigde draagvlak tegen het einde van de verlengde termijn, op 31 augustus 2017, was bereikt. Niet valt in te zien waarom dit in strijd zou zijn met de door aangehaalde richtlijn.

4.6. Dit alles leidt tot het oordeel dat het voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, omdat is voldaan aan het wettelijk vereiste dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. In deze procedure is het aan om dit vermoeden te weerleggen, door feiten en omstandigheden te stellen die tot de conclusie kunnen leiden dat het voorstel ten opzichte van haar niet redelijk is.

Verhuiskostenvergoeding

4.7. Na vermindering van eis baseert : haar stelling dat het voorstel jegens haar onredelijk is enkel nog op het feit dat ' aan haar geen verhuiskostenvergoeding heeft aangeboden. Zij maakt aanspraak op de forfaitaire verhuiskostenvergoeding van artikel 7:220 lid 5 en 6 BW, omdat zij van mening is dat de werkzaamheden overwegend renovatiewerkzaamheden zijn en verhuizing noodzakelijk is.

4.8. stelt daartegenover dat de werkzaamheden overwegend groot onderhoud betreffen en dat alle werkzaamheden in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd, gelet op de diverse voorzieningen die zij heeft getroffen in het Sociaal Plan. : heeft volgens daarom geen recht op een verhuiskostenvergoeding.

4.9. De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 22 april 2016, in antwoord op prejudiciële vragen, geoordeeld dat bij samenloop van dringende werkzaamheden of onderhoudswerkzaamheden en renovatiewerkzaamheden de verhuiskostenvergoeding van artikel 7:220

lid 5 BW slechts is verschuldigd als de voor de renovatie nodige werkzaamheden - op zichzelf beschouwd en dus ongeacht de overige werkzaamheden - het noodzakelijk maken dat de huurder verhuist. In geval van dringende werkzaamheden gedurende de huurtijd heeft de huurder aanspraak op (onder andere) schadevergoeding (artikel 7:220 lid 1 BW). Renovatiewerkzaamheden zijn fysieke veranderingen of toevoegingen, die leiden tot een toename van het woongenot. Dringende werkzaamheden zijn werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten of tot schade of nadeel zouden kunnen leiden en die dus niet steeds gericht zijn op een toename van het woongenot (HR 22-04-2016; *ECLI:NL:HR:2016:726*).

4.10. De kantonrechter is van oordeel dat de renovatiewerkzaamheden in dit geval niet noodzakelijk maken dat de huurder verhuist, mede in aanmerking genomen de door gehanteerde volgorde van de werkzaamheden en de door haar getroffen voorzieningen. Onder renovatiewerkzaamheden kunnen naar het oordeel van de kantonrechter, gelet op de definitie in voornoemd arrest van de Hoge Raad, worden geschaard de isolatiewerkzaamheden aan de gevels van de woning, het aanbrengen van een videofoon in de woning en de isolatiewerkzaamheden aan de berging. Wat betreft het appartementsgebouw vallen daaronder de isolatiewerkzaamheden aan de kopgevels en de werkzaamheden aan de liften. De gevelwerkzaamheden aan de woning zelf zijn voor de huurder het meest ingrijpend. Deze nemen 4 á 5 dagen in beslag, waarbij voor- en achtergevel *achtereenvolgens* zal vervangen, zodat er altijd een deel van de woning afgesloten is. Bewoners die overdag thuis zijn kunnen die dagen desgewenst in een afsluitbare rustunit verblijven, die is voorzien van keuken en toilet. Als dit voor bepaalde huurders, om bijvoorbeeld medische redenen, nog een onvoldoende oplossing is, biedt hen een verblijf aan in een volledig ingerichte logeerwoning, voor de duur van de werkzaamheden. Ook aan is een dergelijke logeerwoning aangeboden en zij heeft van dat aanbod gebruik gemaakt.

4.11. Voorts overweegt de kantonrechter dat artikel 7:220 lid 5 en 6 BW ziet op een vergoeding voor de kosten van het verhuizen van de eigen inboedel naar een tijdelijke woning en het inrichten van die tijdelijke woning. echter verblijft op kosten van in een tijdelijke woning, die al volledig is ingericht. heeft niet betwist dat zij alleen haar persoonlijke spullen heeft hoeven meenemen naar de logeerwoning, waarbij haar heeft geholpen. Zij heeft haar woning niet hoeven ontruimen en de tijdelijke woning niet hoeven inrichten. Van een noodzakelijke verhuizing in de zin van artikel 7:220 lid 5 en 6 BW is in het geval van geen sprake.

4.12. De overige werkzaamheden, zoals de vervanging van het toilet en de mechanische ventilatie, betreffen groot onderhoud. In de woning van worden keuken en badkamer niet vervangen, omdat deze nog niet ouder dan 15 respectievelijk 25 jaar zijn. Een vervanging wegens slijtage en veroudering, zonder dat luxere voorzieningen worden aangebracht, is overigens groot onderhoud en geen renovatie. Ook de onderhoudswerkzaamheden in de woning van zijn niet zo ingrijpend dat verhuizing noodzakelijk is. Als er veronderstellenderwijs vanuit wordt gegaan dat de onderhoudswerkzaamheden wel noodzakelijk maken dat huist, dan kan in dat geval, op grond van artikel 7:220 lid 1 BW, evenmin aanspraak maken op een verhuiskostenvergoeding. Zij heeft immers feitelijk geen verhuis- of inrichtingskosten hoeven maken. kent overigens aan de huurders een vergoeding toe van € 15,00 per dag wegens verminderd woongenot en als vergoeding voor eventuele onkosten, voor de tijd dat er werkzaamheden aan of in de woning plaatsvinden. Die vergoeding acht de kantonrechter in de gegeven omstandigheden redelijk.

4.13. Geconcludeerd wordt dat het voorstel ook ten opzichte van redelijk is. De vordering van zal in zijn geheel worden afgewezen.

Zaaknummer:
Uitspraakdatum: ■ maart 2018

blad 7

4.14. - is in het ongelijk gesteld. Zij wordt daarom veroordeeld in de proceskosten aan de zijde van tot de datum van dit vonnis begroot op € 500,00 aan salaris gemachtigde (2 punten x het tarief van € 250,00).

De nakosten zullen worden toegewezen als hierna in het dictum te melden.

5. De beslissing

De kantonrechter:

5.1. wijst de vordering af;

5.2. veroordeelt tot betaling van de proceskosten aan de zijde van l, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 500,00 aan salaris gemachtigde;

5.3. veroordeelt , onder de voorwaarde dat zij niet binnen 14 dagen na aanschrijving door volledig aan dit vonnis voldoet, in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 100,00 aan salaris gemachtigde, te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten van betekening van het vonnis;

5.4. verklaart deze kostenveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

 Dit vonnis is gewezen door mr. C.S.K. Fung Fen Chung, kantonrechter, en is in aanwezigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op ■ maart 2018.

A. Westerveld

C.S.K. Fung Fen Chung



Voorrosse

MAART 2018

De griffier van de rechtbank
Midden-Nederland

vonnis

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
kantonrechter

locatie Utrecht

zaaknummer:

Vonnis van 11 maart 2018

inzake

1.
wonende te
verder ook te noemen:
2.
wonende te
verder ook te noemen:
eisende partijen,
verder gezamenlijk ook te noemen:
gemachtigde: mr. M.M.A. Vermin,

(mannelijk enkelvoud),

tegen:

gevestigd te
verder ook te noemen:
gedaagde partij,
gemachtigde: mr. F.J. Ringnalda.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 10 januari 2018
- de akte met producties 13 t/m 15 van
- de akte met producties 16 t/m 19 van
- de akte met producties 29 t/m 38 van
- de comparitie na antwoord van 6 februari 2018, waarvan de griffier aantekening heeft gehouden.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. Sinds 28 februari 2012 huurt [REDACTED] van [REDACTED] de woning gelegen aan de [REDACTED] te [REDACTED]. Het betreft een appartement in portiek 2, gelegen op de achtste verdieping (negende woonlaag) van een complex met 4 portieken, 10 woonlagen en in totaal

116 appartementen (hierna: het complex). De huurprijs bedraagt thans € 628,47 per maand inclusief servicekosten. [redacted] en [redacted] bewonen de woning met hun drie kinderen van 1, 3 en 5 jaar oud.

2.2. [redacted] heeft op een zeker moment het voornemen opgevat om het complex meer te laten voldoen aan de eisen van de tijd, onderhoud uit te voeren en ook een aantal verbeteringen aan de woningen in het complex aan te brengen.

2.3. In het najaar van 2016 heeft [redacted] vragenlijsten onder de bewoners van het complex verspreid over hun woning en de woonomgeving. Op 7 december 2016 heeft [redacted] een inloopbijeenkomst georganiseerd voor alle bewoners om input op te halen voor het verder uitwerken van het technische en sociaal plan en voor het organiseren van de communicatie met en de betrokkenheid van de bewoners. [redacted] heeft de bewoners op de hoogte gehouden van de plannen door middel van nieuwsbrieven. Zij heeft uitgebreid overleg gevoerd met de Bewonerscommissie "BWC [redacted]" (hierna: de Bewonerscommissie) over de uit te voeren werkzaamheden, de communicatie met de bewoners en de te treffen voorzieningen.

2.4. Begin 2017 heeft [redacted] "koude opnames" gedaan in de woningen, waarbij ook met de bewoners is gesproken. [redacted] heeft geweigerd met [redacted] in gesprek te gaan.

2.5. Eind mei 2017 heeft [redacted] aan [redacted] het bewonersboekje "Onderhouds- en verbetervoorstel [redacted]" (hierna: het voorstel) toegezonden. In een brief van 30 mei 2017 heeft [redacted] aan [redacted] bericht dat in zijn woning ook de badkamer en keuken volledig worden vervangen.

2.6. De draagvlakmeting voor het onderhouds- en verbetervoorstel van [redacted] is uitgevoerd door Het Vierde Huis. Deze heeft bij brieven van 22 en 28 juni 2017 aan [redacted] een enquêteformulier toegezonden met daarbij het voorstel, waarin is opgenomen welke werkzaamheden [redacted] aan de woningen en het gebouw zal uitvoeren, als daarvoor voldoende draagvlak is onder de huurders. [redacted] wordt verzocht het enquêteformulier uiterlijk 13 juli 2017 te retourneren aan het Vierde Huis. Alle enquêteformulieren die per 17 juli 2017 ontvangen zijn zullen door het Vierde Huis worden meegenomen in de draagvlakmeting.

2.7. Het voorstel omvat – kort samengevat – de volgende werkzaamheden:

In/aan de woning

- toiletten vervangen
- badkamer-toiletcombinatie vervangen (kleine woningen)
- badkamer (ouder dan 25 jaar) vervangen (optioneel)
- keuken (ouder dan 15 jaar) vervangen (optioneel)
- vervangen standleidingen
- verbeterde mechanische ventilatie in badkamer, keuken en toilet
- vervangen groepenkast, indien nodig
- isolatie buitengevel
- nieuwe kozijnen met isolatieglas
- aan de zijkant van de flat: geïsoleerde kopgevels
- aanbrengen videofoon
- nieuwe balustrade balkon
- asbest saneren, waar nodig

In/aan het gebouw

- gedeeltelijk vernieuwde entree (deur, postvak, bellentableau)
- onderhoud portieken, trappenhuis en overlopen op de verdiepingen, waar nodig
- aanbrengen camera in de entree en lift
- nieuwe, grotere lift
- lift naar de begane grond (en tot de 9^{de} verdieping)
- nieuwe (fiets)ingang van buitenaf naar de bergingen
- geïsoleerde plafonds in de berging
- verbindingsgang op de 7^e verdieping wijzigen
- isoleren kopgevels
- asbest saneren.

2.8. De werkzaamheden zullen volgens het voorstel worden uitgevoerd in bewoonde staat. De werkzaamheden duren per woning naar verwachting 12-14 werkdagen, afhankelijk van wat er in de woning moet gebeuren. De werkzaamheden worden per portiek verricht, te beginnen bij portiek 1, en zullen in totaal ongeveer 15 maanden in beslag nemen. Per portiek duren de werkzaamheden ongeveer 30 weken. De huur zal na uitvoering van de renovatiewerkzaamheden worden verhoogd met € 20,00 per maand.

2.9. [redacted] heeft een Sociaal Plan opgesteld dat deel uitmaakt van het voorstel en waarin is opgenomen welke voorzieningen [redacted], volgens afspraak met de Bewonerscommissie, heeft getroffen om de overlast voor de huurders zoveel mogelijk te beperken. Die voorzieningen zijn (samengevat):

- een centrale douche/toiletvoorziening bij het portiek, gescheiden voor dames en heren, waar bewoners gebruik van kunnen maken;
- toiletvoorziening in de woning: aan het einde van iedere werkdag wordt het toilet in de woning teruggeplaatst;
- vervangende kookvoorziening in de woning;
- was- en droogmachine in de centrale douchevoorziening;
- een woning/rustunit bestaande uit meerdere afsluitbare ruimten, waar bewoners overdag tot rust kunnen komen als er in hun woning wordt gewerkt. Voor bewoners die 's nachts werken plaatst [redacted] een bed met matras in de woning/unit.
- logeerwoning voor bewoners met een medische urgentie, die niet in de woning kunnen blijven. Daarnaast bepaalt [redacted] op basis van maatwerk welke bewoners op basis van zwaarwegende redenen gebruik mogen maken van een logeerwoning. De logeerwoning is eenvoudig ingericht, alleen persoonlijke spullen hoeven te worden meegenomen. Daarom krijgen bewoners geen verhuiskosten vergoed;
- (zonodig) hulp bij verplaatsen spullen in het gehuurde;
- vergoeding van € 15,00 per kalenderdag over de dagen waarop werkzaamheden in of aan de woning plaatsvinden, ter compensatie van verminderd woongenot en ter vergoeding van eventuele onkosten.

2.10. Het Vierde Huis heeft aan [redacted] bericht dat het benodigde draagvlak van 70% van de bewoners op 17 juli 2017 nog niet aanwezig was. Per die datum had namelijk 62,7% van de bewoners met het voorstel ingestemd. Daarop heeft [redacted] op 18 juli 2017 een bewonersavond georganiseerd, om de plannen toe te lichten en eventuele vragen van de bewoners te beantwoorden. In nieuwsbrief # 10 van juli 2017 heeft [redacted] aan de bewoners verslag gedaan van hetgeen tijdens die bewonersavond is besproken. [redacted] heeft de bewoners tot 31 augustus 2017 de gelegenheid te geven hun mening te herzien. Per 31 augustus 2017 bleek 72,7% van de bewoners te hebben ingestemd met het voorstel. [redacted] heeft niet met het voorstel ingestemd.

2.11. [REDACTED] heeft de uitslag van de draagvlakmeting bij brief van 1 september 2017 aan [REDACTED] meegedeeld. [REDACTED] heeft in die brief gewezen op de termijn van acht weken als bedoeld in artikel 7:220 lid 3 BW. [REDACTED] heeft de bewoners die nog geen huisbezoek hebben gehad uitgenodigd om contact op te nemen als zij naar aanleiding van de uitslag van de draagvlakmeting toch behoefte mochten hebben aan een bezoek van [REDACTED].

2.12. Bij brief van 12 oktober 2017 schrijft de gemachtigde van [REDACTED] aan [REDACTED] dat [REDACTED] aanspraak maakt op een wisselwoning gedurende 15 maanden, althans in elk geval gedurende de duur van de werkzaamheden in zijn portiek (minimaal 30 weken). De gemachtigde verwijst naar de specifieke persoonlijke omstandigheden van [REDACTED] en [REDACTED], te weten: het feit dat zij drie kleine kinderen hebben, hun zoon van 5 jaar thuisonderwijs krijgt en hun dochter van 1 jaar borstvoeding; [REDACTED] vanuit geloofsovertuiging niet geconfronteerd wenst te worden met werklieden die in- en uitlopen of om de woning bezig zijn; zij – maandenlang – met hoofddoek zal moeten lopen of de gordijnen dicht zal moeten houden; verblijf in een rustwoning geen oplossing is omdat zij behoefte heeft aan privacy, ook in verband met borstvoeding en geloof. Daarnaast is [REDACTED] ontevreden over de geboden financiële vergoeding. De gemachtigde van [REDACTED] verzoekt [REDACTED] om [REDACTED] tegemoet te komen, teneinde een gerechtelijke procedure te voorkómen.

2.13. Op 13 oktober 2017, voordat [REDACTED] bekend was met de hiervoor onder 2.12. genoemde brief, heeft alsnog een huisbezoek plaatsgevonden bij [REDACTED]. Tijdens dat huisbezoek is met [REDACTED] gesproken over het voorstel en heeft [REDACTED] zijn persoonlijke omstandigheden, zorgen en wensen geïnventariseerd. [REDACTED] heeft te kennen gegeven dat hij de aangeboden vergoeding veel te laag vindt. Hij is het daarnaast niet eens met het feit dat er geen vervangende woning wordt aangeboden voor de duur van de periode dat er werkzaamheden aan het complex plaatsvinden. Op de vraag van [REDACTED] of er lichamelijke of mentale klachten zijn waarmee zij rekening moet houden heeft [REDACTED] c.s. geantwoord: "Ja, gezondheid van de kinderen". Ook heeft [REDACTED] te kennen gegeven dat [REDACTED] niet geconfronteerd mag worden met werkmensen, in verband met haar geloofsovertuiging.

2.14. In reactie op de onder 2.12 genoemde brief heeft [REDACTED] op 13 oktober 2017 geschreven aan de gemachtigde van [REDACTED], dat het merendeel van de in die brief gestelde omstandigheden tijdens het huisbezoek op 13 oktober 2017 niet zijn geuit, maar dat zij alsnog in gesprek wil gaan met [REDACTED] om te toetsen of hij in aanmerking komt voor maatwerk. [REDACTED] vraagt (de gemachtigde van) [REDACTED] om concrete en verifieerbare gegevens mee te nemen naar het gesprek, ter onderbouwing van de gestelde persoonlijke omstandigheden, teneinde het voor [REDACTED] mogelijk te maken te beoordelen of aan de verzoeken van [REDACTED] tegemoet kan worden gekomen.

2.15. Op 17 november 2017 heeft een maatwerkgesprek plaatsgevonden tussen [REDACTED] en [REDACTED]. Tijdens dat gesprek heeft [REDACTED] te kennen gegeven dat hij een logeerwoning wenst voor de duur van 15 maanden, omdat zijn oudste zoon thuisonderwijs krijgt en hij geen enkele vorm van overlast wenst te ervaren. Ook heeft hij een vergoeding geëist en gezegd de berging niet te willen leegruimen.

2.16. Bij brief van 22 november 2017 heeft [REDACTED] aangesproken op ongewenst gedrag ten opzichte van medewerkers van [REDACTED] tijdens het maatwerkgesprek op 17 november 2017. Zij schrijft dat haar medewerkers dit gedrag als intimiderend en minachtend hebben ervaren. Volgens [REDACTED] heeft [REDACTED] aan het einde van het gesprek op een vrij agressieve manier, met stemverheffing, de administratie van de heer K. [REDACTED]

medewerker van [REDACTED], bekrast. Zij heeft hem uitgenodigd voor een gesprek op het kantoor van [REDACTED]. In dat gesprek heeft [REDACTED] nogmaals aangesproken op zijn gedrag en gewaarschuwd dat dit onacceptabel is en niet nogmaals moet plaatsvinden.

2.17. [REDACTED] heeft de eisen van [REDACTED], waaronder een logeerwoning voor de duur van 15 maanden, niet ingewilligd.

2.18. [REDACTED] is begonnen met de uitvoering van de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden aan het complex, zoals omschreven in het voorstel.

3. De vordering en het verweer

3.1. [REDACTED] vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- a) voor recht te verklaren dat het renovatievoorstel van [REDACTED] ten opzichte van hem onredelijk is;
- b) [REDACTED] te verbieden het renovatievoorstel uit te voeren zolang zij aan [REDACTED] c.s. geen vervangende, met het gehuurde vergelijkbare woning ter beschikking heeft gesteld voor de duur van de werkzaamheden in het complex (minimaal 15 maanden) althans voor de duur van de werkzaamheden in zijn portiek en de omliggende woningen (minimaal 30 weken), althans voor een door de kantonrechter te bepalen duur, en zolang [REDACTED] niet bereid is om aan hem te betalen de forfaitaire verhuiskostenvergoeding van artikel 7:220 lid 5 en 6 BW ter hoogte van € 5.910,00 althans een in goede justitie te bepalen bedrag, te vermeerderen met de wettelijke rente;
- c) te bepalen dat [REDACTED] een dwangsom verbeurt van € 500,00 voor elke dag dat zij niet aan de veroordeling onder b) voldoet;
- d) de huurprijs voor de periode dat de werkzaamheden in het complex plaatsvinden, althans voor een door de kantonrechter te bepalen duur, op nihil te stellen, dan wel op een ander in goede justitie te bepalen bedrag;
- e) [REDACTED] te veroordelen in de proceskosten.

3.2. [REDACTED] legt aan zijn vordering – samengevat – ten grondslag dat het voorstel ten opzichte van hem onredelijk is, omdat geen rekening is gehouden met zijn persoonlijke omstandigheden; hem geen vervangende woning is aangeboden; onvoldoende rekening is gehouden met de financiële consequenties (verhuiskostenvergoeding en huurcompensatie) en de draagvlakmeting niet op correcte wijze is uitgevoerd.

3.3. [REDACTED] voert verweer.

3.4. Op de wederzijdse standpunten van partijen zal, voor zover voor de beoordeling van belang, in het hiernavolgende worden ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid

4.1. [REDACTED] heeft aan [REDACTED] bij brief van 1 september 2017 bericht dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. De dagvaarding is uitgebracht op 26 oktober 2017, dat is binnen de termijn als bedoeld in artikel 7:220 lid 3 BW. [REDACTED] is ontvankelijk in zijn vordering.

Draagvlakmeting

4.2. [REDACTED] heeft aangevoerd dat de draagvlakmeting niet correct is uitgevoerd. Om die reden kan [REDACTED] naar de mening van [REDACTED] geen beroep doen op het bewijsvermoeden dat het voorstel redelijk is (artikel 7:220 lid 3 BW).

4.3. Dit standpunt van [REDACTED] kan de kantonrechter niet volgen. De draagvlakmeting is uitgevoerd door een onafhankelijke partij, Het Vierde Huis, die heeft geconstateerd dat (uiteindelijk) 72,7% van de huurders heeft ingestemd met het voorstel. Het Vierde Huis heeft in haar rapportage van 18 september 2017 voldoende inzicht gegeven in haar werkwijze. Mede gelet op het verweer van [REDACTED] ziet de kantonrechter in hetgeen [REDACTED] heeft aangevoerd dan ook geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van de meting door Het Vierde Huis.

4.4. [REDACTED] heeft nog aangevoerd dat [REDACTED] in strijd heeft gehandeld met de richtlijn van het Algemeen Sociaal Statuut (ASP), dat zij op het Sociaal Statuut [REDACTED] van toepassing heeft verklaard. Volgens die richtlijn moeten de plannen worden bijgesteld als uit de eerste meting is gebleken dat het draagvlak onvoldoende is, alvorens een nieuwe draagvlakmeting wordt uitgevoerd. Dit om het vertrouwen in de meting te waarborgen, aldus de richtlijn.

4.5. De kantonrechter overweegt dat [REDACTED] de plannen na de eerste meting weliswaar niet heeft bijgesteld, maar – zo erkent ook [REDACTED] – [REDACTED] heeft ook geen tweede draagvlakmeting uitgevoerd. De termijn van de eerste (en enige) draagvlakmeting, die aanvankelijk liep tot 17 juli 2017, is enkel verlengd tot en met 31 augustus 2017. [REDACTED] heeft op 18 juli 2017 een extra bewonersavond georganiseerd, om eventuele zorgen bij de bewoners weg te nemen en hen tot en met 31 augustus 2017 de kans te geven hun keuze te heroverwegen en alsnog in te stemmen met het bestaande voorstel. Dit hebben een aantal bewoners gedaan, met als gevolg dat het benodigde draagvlak tegen het einde van de verlengde termijn, op 31 augustus 2017, was bereikt. Niet valt in te zien waarom dit in strijd zou zijn met de door [REDACTED] aangehaalde richtlijn.

4.6. Dit alles leidt tot het oordeel dat het voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, omdat is voldaan aan het wettelijk vereiste dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. In deze procedure is het aan [REDACTED] om dit vermoeden te weerleggen, door feiten en omstandigheden te stellen die tot de conclusie kunnen leiden dat het voorstel voor hem niet redelijk is.

Logeerwoning

4.7. [REDACTED] stelt zich op het standpunt dat het voorstel ten opzichte van hem onredelijk is, omdat [REDACTED] geen rekening houdt met zijn persoonlijke omstandigheden en weigert aan hem een vervangende woning ter beschikking te stellen voor de duur van de werkzaamheden in het complex (15 maanden) dan wel voor de duur van de werkzaamheden aan portiek 2 (30 weken). [REDACTED] wil geen overlast hebben van de werkzaamheden.

4.8. De kantonrechter stelt voorop dat [REDACTED] in redelijkheid niet kan eisen dat hij in het geheel geen last heeft van de werkzaamheden. [REDACTED] dient als goed huurder de noodzakelijke onderhouds- en renovatiewerkzaamheden aan de woning en het complex te gedogen. Het uitvoeren van onderhouds- en renovatiewerkzaamheden aan de woning en het complex kan onmogelijk zonder enig ongemak voor de bewoners plaatsvinden. [REDACTED] zal daarom enige overlast moeten dulden.

4.9. De kantonrechter is van oordeel dat de werkzaamheden in beginsel in bewoonde staat zullen kunnen plaatsvinden, gelet op de voorzieningen die [redacted] heeft getroffen en de volgorde waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd. De gevelwerkzaamheden aan de woning zelf zijn voor de bewoners het meest ingrijpend. Deze nemen 4 à 5 dagen in beslag, waarbij [redacted] de voor- en achtergevel *achtereenvolgens* zal vervangen, zodat er altijd een deel van de woning afgesloten is. Bewoners die overdag thuis zijn kunnen die dagen desgewenst in een afsluitbare rustunit verblijven, die is voorzien van keuken en toilet. Als dit voor bepaalde bewoners, om bijvoorbeeld medische redenen, nog een onvoldoende oplossing is, biedt [redacted] hen een kosteloos verblijf aan in een volledig ingerichte logeerwoning, voor de duur van de werkzaamheden. [redacted] beschikt uiteraard niet over een onbeperkte voorraad logeerwoningen en zij moet daarom kunnen beoordelen, aan de hand van door de huurder verstrekte informatie, of deze aanspraak heeft op een logeerwoning. Het enkele feit dat [redacted] niet aan alle 116 huurders vervangende woonruimte ter beschikking stelt, maakt het voorstel naar het oordeel van de kantonrechter dus niet onredelijk.

4.10. In het geval van [redacted] zullen naast de gevelwerkzaamheden meer ingrijpende (onderhouds)werkzaamheden worden verricht, zoals de vervanging van de complete keuken en badkamer. Gelet op het feit dat [redacted] de hele dag thuis is met drie kleine kinderen, waarvan de jongste borstvoeding krijgt, acht de kantonrechter het aanbod dat [redacted] ter comparitie heeft gedaan redelijk. Dat aanbod houdt in dat [redacted] aan [redacted] een logeerwoning ter beschikking stelt voor de periode dat er werkzaamheden in of aan de woning plaatsvinden. Dit betreft naar verwachting een periode van in totaal (maar niet aansluitend) 19 dagen. [redacted] heeft ter comparitie toegelicht dat eerst gevelwerkzaamheden aan de woning zullen plaatsvinden, die 4 à 5 dagen in beslag nemen. Op een later moment zullen de werkzaamheden in de woning uitgevoerd worden, waaronder de vervanging van de keuken en de badkamer. Die werkzaamheden zullen naar verwachting 14 dagen duren. Naar aanleiding van de persoonlijke omstandigheden die [redacted] heeft aangevoerd heeft [redacted] naar het oordeel van de kantonrechter in redelijkheid kunnen besluiten dat het niet nodig is dat [redacted] langer in de logeerwoning verblijft dan de periode dat er werkzaamheden in of aan de woning plaatsvinden. Van [redacted] mag in de gegeven omstandigheden worden gevraagd dat hij de (relatief geringe) overlast die het gevolg is van werkzaamheden elders in zijn portiek en in het complex, zal dulden.

Verhuiskostenvergoeding

4.11. [redacted] maakt aanspraak op de forfaitaire verhuiskostenvergoeding van artikel 7:220 lid 5 en 6 BW, omdat hij van mening is dat de werkzaamheden overwegend renovatiewerkzaamheden zijn en verhuizing noodzakelijk is.

4.12. [redacted] stelt daartegenover dat de werkzaamheden overwegend groot onderhoud betreffen en dat alle werkzaamheden in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd, gelet op de diverse voorzieningen die zij heeft getroffen in het Sociaal Plan. [redacted] heeft volgens [redacted] daarom geen recht op een verhuiskostenvergoeding.

4.13. De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 22 april 2016, in antwoord op prejudiciële vragen, geoordeeld dat bij samenloop van dringende werkzaamheden of onderhoudswerkzaamheden en renovatiewerkzaamheden de verhuiskostenvergoeding van artikel 7:220 lid 5 BW slechts is verschuldigd als de voor de renovatie nodige werkzaamheden - op zichzelf beschouwd en dus ongeacht de overige werkzaamheden - het noodzakelijk maken dat de huurder verhuist. In geval van dringende werkzaamheden gedurende de huurtijd heeft de huurder aanspraak op (onder andere) schadevergoeding (artikel 7:220 lid 1 BW).

Renovatiwerkzaamheden zijn fysieke veranderingen of toevoegingen, die leiden tot een toename van het woongenot. Dringende werkzaamheden zijn werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten of tot schade of nadeel zouden kunnen leiden en die dus niet steeds gericht zijn op een toename van het woongenot (HR 22-04-2016; *ECLI:NL:HR:2016:726*).

4.14. Zoals hiervoor reeds is overwogen is de kantonrechter van oordeel dat de renovatiwerkzaamheden in dit geval niet noodzakelijk maken dat de huurder verhuist, mede in aanmerking genomen de door [REDACTED] gehanteerde volgorde van de werkzaamheden en de door haar getroffen voorzieningen. Onder renovatiwerkzaamheden kunnen naar het oordeel van de kantonrechter, gelet op de definitie in voornoemd arrest van de Hoge Raad, worden geschaard de isolatiwerkzaamheden aan de gevels van de woning, het aanbrengen van een videofoon in de woning en de isolatiwerkzaamheden aan de berging. Wat betreft het appartementsgebouw vallen daaronder de isolatiwerkzaamheden aan de kopgevels en de werkzaamheden aan de liften. [REDACTED] zal de voor- en achtergevel *achtereenvolgens* vervangen, zodat er altijd een deel van de woning afgesloten is. [REDACTED] heeft afsluitbare rustunits beschikbaar waar de bewoners overdag, als de werkzaamheden aan de gevel plaatsvinden, kunnen verblijven. Indien nodig biedt [REDACTED] de bewoners een volledig ingerichte logeerwoning aan. Zij heeft ook [REDACTED] een verblijf in een logeerwoning aangeboden, voor een periode van 19 dagen of zoveel langer als de werkzaamheden in of aan de woning duren.

4.15. Voorts overweegt de kantonrechter dat artikel 7:220 lid 5 en 6 BW ziet op een vergoeding voor de kosten van het verhuizen van de eigen inboedel naar een tijdelijke woning en het inrichten van die tijdelijke woning. De logeerwoning, waar de bewoners op kosten van [REDACTED] tijdelijk verblijven, is al volledig ingericht. [REDACTED] behoeft alleen zijn persoonlijke spullen mee te nemen naar de logeerwoning. Hij hoeft zijn woning niet te ontruimen en de tijdelijke woning niet in te richten. Van een noodzakelijke verhuizing in de zin van artikel 7:220 lid 5 en 6 BW is in het geval van [REDACTED] dus geen sprake.

4.16. De overige werkzaamheden, zoals de vervanging van toilet, keuken, badkamer en mechanische ventilatie, betreffen groot onderhoud en zijn deels ook ingrijpend. [REDACTED] kan op grond van artikel 7:220 lid 1 BW echter evenmin aanspraak maken op een verhuiskostenvergoeding. Hij behoeft immers feitelijk geen verhuis- of inrichtingskosten te maken, omdat hij kosteloos gebruik kan maken van de volledig ingerichte logeerwoning.

Huurprijsvermindering

4.17. [REDACTED] kent daarnaast aan de huurders een vergoeding toe van € 15,00 per dag wegens verminderd woongenot en als vergoeding voor eventuele onkosten, voor de tijd dat er werkzaamheden aan of in de woning plaatsvinden. Die vergoeding acht de kantonrechter in de gegeven omstandigheden redelijk. De kantonrechter ziet geen grond voor een (verdere) huurprijsvermindering, zoals door [REDACTED] is gevorderd.

Conclusie

4.18. Op grond van al hetgeen hiervoor is overwogen is het voorstel ten opzichte van [REDACTED] niet onredelijk, in aanmerking genomen dat [REDACTED] gedurende de tijd dat er werkzaamheden aan en in de woning plaatsvinden, gebruik kan maken van een logeerwoning. De vordering van [REDACTED] zal in zijn geheel worden afgewezen.

Proceskosten

4.19. Gelet op het feit dat [REDACTED] niet eerder dan ter comparitie een logeerwoning heeft aangeboden zullen de proceskosten worden gecompenseerd in die zin, dat iedere partij de eigen kosten draagt.

5. De beslissing

De kantonrechter:

- 5.1. wijst de vordering af;
- 5.2. compenseert de proceskosten in die zin, dat iedere partij de eigen kosten draagt.

 Dit vonnis is gewezen door mr. C.S.K. Fung Fen Chung, kantonrechter, en is in aanwezigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 1 maart 2018.

A. Westerveld

C.S.K.



VOOR AFSCHRIJF
DE GRIFFIER VAN DE RECHTBANK
MIDDEN-NEDERLAND

[Handwritten signature of the clerk]



IN NAAM VAN DE KONING

Vonnis

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
kantonrechter

locatie Utrecht

zaaknummer:

Vonnis van 11 november 2017

inzake

[REDACTED]
wonende te Wijk bij Duurstede,
verder ook te noemen [REDACTED],
eisende partij,
gemachtigde: mr. M. Krabben-Tmim,

tegen:

de stichting
[REDACTED] stichting [REDACTED]
gevestigd te Wijk bij Duurstede,
verder ook te noemen [REDACTED]
gedaagde partij,
gemachtigde: mr. G.J. Scholten.

1. De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de dagvaarding van 25 juli 2017, met producties,
 - de conclusie van antwoord, met producties
 - de brief van mr. Scholten van 17 oktober 2017, met één productie,
 - de brief van mr. Scholten van 18 oktober 2017, met twee producties.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

- 2.1. [REDACTED] huurt van [REDACTED] de woning aan de [REDACTED] te Wijk bij Duurstede. De woning maakt deel uit van een complex van geschakelde woningen die in twee bouwlagen zijn gerealiseerd. Het complex bestaat uit 47 woonruimten.
- 2.2. [REDACTED] heeft aan haar huurders een renovatievoorstel gedaan door middel van (onder meer) een onderhoud- en verbetercontract (hierna: het voorstel). Het voorstel is deels verplicht – dit deel zal slechts worden uitgevoerd als alle huurders daaraan hun medewerking

verlenen – en deels facultatief – in die zin dat huurders gebruik kunnen maken van het aanbod om ook de keuken, douche en toilet te renoveren.

2.3. Indien een huurder slechts voor de verplichte werkzaamheden kiest, zal er circa 5 dagen in zijn woning gewerkt moeten worden. Indien ook gekozen wordt voor de facultatieve werkzaamheden zal circa 15 dagen in de woning gewerkt moeten worden.

2.4. Door [REDACTED] zullen noodvoorzieningen geïnstalleerd worden zodat de huurder steeds beschikt over een toilet en een douche- en kookgelegenheid.

2.5. Van het voorstel maakt ook een sociaal renovatieplan deel uit. Daarin wordt een ongeriefsvergoeding geboden voor zowel het verplichte als het facultatieve deel van het voorstel. De ongeriefsvergoeding voor het verplichte deel komt overeen met de gemiddelde kale huurprijs voor een maand. Bovendien worden in het sociaal renovatieplan aan de huurders waardepunten toegekend die zij kunnen inzetten voor bijvoorbeeld hulp bij het verplaatsen van meubilair, vervoer en schoonmaakwerkzaamheden.

2.6. [REDACTED] heeft ook een rustwoning ter beschikking gesteld in het complex waar huurders gedurende de werkzaamheden aan hun woning overdag kunnen verblijven.

2.7. Huurders die kiezen voor de facultatieve werkzaamheden kunnen tijdens de duur van de facultatieve werkzaamheden in hun woning ook gebruik maken van een vakantiewoning in een vakantiepark in Doorn.

2.8. Op 10 juli 2017 heeft [REDACTED] aan haar huurders per brief laten weten dat uit inventarisatie is gebleken dat meer dan 70% van de huurders instemt met de voorgestelde renovatiewerkzaamheden en het Sociaal Renovatieplan.

2.9. [REDACTED] heeft ter zitting aangegeven dat hij ervoor kiest om de facultatieve werkzaamheden uit te laten voeren.

2.10. [REDACTED] heeft de huurders van het complex geïnformeerd over de resultaten van een asbestinventarisatie die heeft plaatsgevonden in verband met de voorgenomen werkzaamheden. Daaruit is gebleken dat zich asbesthoudende kit bevindt in de kozijnen aan de binnenkant van de woning van (onder meer) [REDACTED]

3. Het geschil

3.1. [REDACTED] vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- I. Voor recht te verklaren primair dat ter zake het voorstel niet het vermoeden van redelijkheid van artikel 7:220 lid 3 BW geldt, althans subsidiair dat het voorstel jegens [REDACTED] niet redelijk is;
- II. [REDACTED] te veroordelen om het asbest dat aanwezig is in de woning van [REDACTED] te verwijderen;
- III. [REDACTED] te veroordelen om aan [REDACTED] te voldoen € 5.910,00, op basis van het bepaalde in artikel 7:220 lid 5, 6 en 7 BW, althans 7:220 lid 2 jo. 1 BW, althans een in goede justitie te bepalen bedrag;

- IV. Te bepalen dat met ingang van de renovatiewerkzaamheden in de woning van een huurder de huurprijs voor die huurwoning wordt verminderd met 100% tot nihil, althans tot een in goede justitie te bepalen bedrag;
- V. Te bepalen dat vanaf aanvang van de werkzaamheden aan het flatgebouw tot aan het moment dat het huurgenot volledig is hersteld, althans een in goede justitie te bepalen datum, de huurprijs wordt verminderd met 50%, althans tot een in goede justitie te bepalen bedrag;
- VI. Een en ander met veroordeling van [REDACTED] in de proceskosten.

3.2. Ter onderbouwing van die vordering stelt [REDACTED] het volgende.

Betwist wordt dat meer dan 70% van de huurders heeft ingestemd met het voorstel. Uit eigen onderzoek van [REDACTED] is gebleken dat dat niet zo is. Als wel meer dan 70% van de huurders zou hebben ingestemd met het voorstel, dan is deze meerderheid van stemmen onrechtmatig verkregen. Het voorstel is bovendien jegens [REDACTED] niet redelijk. [REDACTED] vindt de overlast die met de renovatiewerkzaamheden gepaard zal gaan immers niet in verhouding staan tot de vergoeding die daarvoor geboden wordt.

Als vast komt te staan dat het voorstel redelijk is, dan komt aan [REDACTED] een verhuisvergoeding toe omdat de renovatiewerkzaamheden een verhuizing noodzakelijk maken. Immers, doordat de badkamer en de keuken zullen worden gerenoveerd, zal [REDACTED] deze ruimtes niet kunnen gebruiken. Bovendien zal het uithakken van de voegen in de gevels dermate langdurig en veel geluidsoverlast opleveren dat van [REDACTED] niet kan worden gevergd in de woning te blijven wonen gedurende de renovatie. Uit het feit dat een vakantiewoning is aangeboden door [REDACTED] blijkt wel dat [REDACTED] ook de noodzaak van een verhuizing inziet. [REDACTED] heeft geen vergoeding geboden voor de kosten en moeite die met een verhuizing gepaard gaan, terwijl zijn hele inboedel zal moeten worden verhuisd ook omdat de woning te klein is om daar anders werkzaamheden te verrichten, aldus [REDACTED]. [REDACTED] heeft een brief ontvangen van [REDACTED] waaruit blijkt dat er asbesthoudende kit is aangetroffen in zijn woning. Hoewel dit geen gevaar zou opleveren dient [REDACTED] dit toch te verwijderen, omdat het verwijderen bij een dergelijke ingrijpende renovatie niet meer dan normaal is.

Ten slotte vordert [REDACTED] huurprijsvermindering omdat zijn huurgenot gedurende de volledige periode waarin wordt gerenoveerd, verminderd zal zijn.

3.3. [REDACTED] heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de vordering met als conclusie dat de kantonrechter deze zal afwijzen, met veroordeling van [REDACTED] in de proceskosten. Zij heeft het volgende aangevoerd.

Door [REDACTED] is ten onrechte gesteld dat niet tenminste 70% van de huurders heeft ingestemd met het renovatievoorstel. Het voorstel wordt dan ook vermoed redelijk te zijn. [REDACTED] heeft zijn stelling dat de meerderheid van stemmen onrechtmatig is verkregen niet onderbouwd, terwijl dat wel op zijn weg had gelegen. Het voorstel is bovendien ook specifiek jegens [REDACTED] redelijk. Immers, tijdens de werkzaamheden in de woning aan keuken, douche en toilet kan gebruikt worden van noodvoorzieningen die in of buiten de woning worden aangebracht zodat de huurder steeds kan beschikken over douche, toilet en kookgelegenheid, maar ook is de mogelijkheid geboden om uit te wijken naar een vakantiewoning. Indien voor deze laatste optie wordt gekozen kunnen door middel van waardepunten derden ingeschakeld worden om dit te bewerkstelligen. Gedurende de hele renovatie (aan de buitenzijde van de woning) kan tevens gebruik worden gemaakt van een rustwoning die in het complex is gerealiseerd. Ten slotte zijn er in het kader van het sociaal renovatieplan de nodige ongeriefsvergoedingen geboden.

Aan ■ komt geen verhuisvergoeding toe. De voorgestelde werkzaamheden (ook die aan de binnenkant) kunnen, anders dan ■ stelt, aan de woning in bewoonde staat worden verricht. Er zullen noodvoorzieningen worden geïnstalleerd in en buiten de woning, bovendien is een rust- en vakantiewoning aangeboden. Uit het aanbieden van een vakantiewoning gedurende de duur van de werkzaamheden aan de binnenkant van de woning kan niet worden afgeleid dat ■ zou erkennen dat de werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd terwijl de woning in bewoonde staat is. Dit is slechts bedoeld als extra tegemoetkoming aan de huurders, omdat de renovatiewerkzaamheden inderdaad overlast zullen veroorzaken. In geval naar een vakantiewoning wordt uitgeweken hoeft bovendien niet de volledige huisraad te worden verhuisd, zodat van een verhuizing geen sprake is. De vakantiewoning beschikt immers over de noodzakelijke voorzieningen. Nu de renovatie verhuizing niet noodzakelijk maakt, heeft ■ geen recht op een verhuiskostenvergoeding.

De asbesthoudende kit die is aangetroffen in enkele woningen levert geen gevaar op voor de bewoners, omdat deze kit hechtgebonden materiaal bevat dat door de huurders niet hoeft te worden bewerkt of verwerkt. ■ heeft dan ook in redelijkheid kunnen besluiten om de kit ongemoeid te laten.

■ heeft zijn vordering tot huurprijsvermindering onvoldoende onderbouwd. Deze dient bovendien, gelet op alle geboden ongeriefsvergoedingen en voorzieningen, te worden afgewezen.

3.4: Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling

Redelijk voorstel

4.1. Tussen partijen is in geschil of 70% of meer van de huurders heeft ingestemd met het renovatievoorstel. De stelplicht - en bij betwisting daarvan de bewijslast - dat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd met het voorstel rust op ■. ■ heeft gesteld dat van alle 47 woningen die tot het complex behoren, er 37 verhuurd zijn op basis van een reguliere huurovereenkomst. Twee woningen zijn tijdelijk verhuurd op basis van de Leegstandwet. Acht woningen staan leeg. Van de 37 reguliere huurders hebben 28 huurders ingestemd met het voorstel. Dat betekent dat 75,7% van de huurders heeft ingestemd, aldus ■. ■ heeft dit betwist. Volgens hem hebben 3 huurders een ander voorstel gekregen, namelijk een woning die al gerenoveerd is en waar zij permanent mogen verblijven, staan 6 woningen leeg en zijn 5 woningen anti-kraak. De kantonrechter ziet, zonder nadere toelichting die ontbreekt, niet in dat - zelfs als dit juist zou zijn - dit ertoe leidt dat er geen meerderheid van 70% van de stemmen is behaald. ■ heeft, tegenover de gemotiveerde toelichting van ■, zijn verweer dan ook onvoldoende onderbouwd.

4.2. ■ heeft gesteld dat als vast komt te staan dat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd met het voorstel, veel van de huurders onder druk met het voorstel hebben ingestemd, zodat de meerderheid van stemmen onrechtmatig is verkregen. ■ heeft dit betwist. Het had op de weg van ■ gelegen om zijn stelling op dit punt nader te onderbouwen. Dat heeft hij nagelaten. Dat betekent dat de kantonrechter aan deze stelling verder zal voorbijgaan.

4.3. Nu vast staat dat meer dan 70% van de huurders heeft ingestemd met het voorstel, wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. Tegen dit vermoeden staat tegenbewijs open.

Voor zover [REDACTED] heeft bedoeld te stellen dat het voorstel jegens hem niet redelijk is, heeft hij ook deze stelling onvoldoende onderbouwd. De renovatie van het complex zal logischerwijs overlast veroorzaken. Deze overlast is echter voldoende door de verhuurder gecompenseerd, in de vorm van het aanbieden van een rust en-of vakantiewoning, het installeren van noodvoorzieningen, het aanbieden van ongeriefsvergoedingen en het toekennen van waardepunten. Niet is gebleken dat het voorstel jegens [REDACTED] onredelijk is.

Verhuiskostenvergoeding

4.4. Uit artikel 7:220 lid 5 BW volgt dat een huurder recht heeft op een verhuiskostenvergoeding indien verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie. Tussen partijen staat vast dat sprake is van renovatie. De vraag die hen verdeelt houdt is of de renovatiewerkzaamheden verhuizing noodzakelijk maken. Daarvan is pas sprake als de werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd wanneer de woning bewoond blijft. Bij deze beoordeling dient een objectieve maatstaf te worden gehanteerd.

4.5. De (verplichte en facultatieve) werkzaamheden aan de woning van [REDACTED] zullen circa 15 dagen in beslag nemen. Gedurende deze tijd worden noodvoorzieningen geïnstalleerd in en buiten de woning zodat steeds gebruik kan worden gemaakt van een was-, kook- en toiletgelegenheid. [REDACTED] heeft dat niet betwist. Bovendien is een rustwoning en een vakantiewoning ter beschikking gesteld gedurende de werkzaamheden, voor bewoners die een tijdelijk verblijf elders desondanks prefereren. De werkzaamheden nopen naar het oordeel van de kantonrechter objectief gezien dan ook niet tot een verhuizing.

4.6. Uit het feit dat door [REDACTED] een vakantiewoning is aangeboden voor de tijd dat aan de binnenkant van de woning renovatiewerkzaamheden worden uitgevoerd, kan niet worden afgeleid dat [REDACTED] erkent dat de werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd aan een woning in bewoonde staat. Het aanbieden van de vakantiewoning is, zo heeft [REDACTED] voldoende toegelicht, bedoeld als extra tegemoetkoming aan de huurders. Bovendien hoeft bij een verhuizing naar een vakantiewoning niet de volledige huisraad te worden verhuisd, zodat van een verhuizing in de zin van artikel 7:220 lid 5 BW geen sprake is.

4.7. [REDACTED] heeft dan ook geen recht op een verhuiskostenvergoeding.

Asbest

4.8. [REDACTED] heeft de huurders van het complex geïnformeerd over de resultaten van een asbestinventarisatie die heeft plaatsgevonden in verband met de voorgenomen werkzaamheden. Daaruit is gebleken dat zich asbesthoudende kit bevindt in de kozijnen aan de binnenkant van de woning van [REDACTED]. Deze kozijnen worden niet vervangen. De kit levert geen gevaar op voor de gezondheid van de huurders, zo heeft [REDACTED] ook erkend. [REDACTED] mocht dan ook in redelijkheid besluiten om de kit niet te verwijderen. Dat [REDACTED] dit graag anders had gezien doet daaraan niet af. De vordering van [REDACTED] wordt dan ook afgewezen.

Huurprijsvermindering

4.9. Ook het verzoek tot huurprijsvermindering wordt afgewezen. Inherent aan het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden is dat de werkzaamheden overlast tot gevolg hebben. De werkzaamheden worden mede ten behoeve van de huurders uitgevoerd, zodat van een huurder mag worden verwacht dat hij enige overlast als gevolg van renovatiewerkzaamheden accepteert. Bovendien worden de werkzaamheden gefaseerd

Zaaknummer: ([redacted])
Uitspraakdatum: [redacted] november 2017

blad 6

uitgevoerd waardoor niet gedurende de zes maanden die de renovatie in beslag zal nemen constant dezelfde mate van overlast hoeft te worden verwacht. Dit geldt ook voor het uithakken van de voegen, waarover [redacted] zich met name zorgen maakt. Dit zal uiteraard voor overlast zorgen, maar niet gedurende zes maanden. [redacted] heeft bovendien, in het kader van het sociaal renovatieplan, naast de ongeriefsvergoedingen voor de facultatieve werkzaamheden, ook een ongeriefsvergoeding ter hoogte van een maand huur toegekend. Daarmee is naar het oordeel van de kantonrechter de overlast in voldoende mate gecompenseerd. De vordering tot huurprijsvermindering wordt dan ook afgewezen.

Proceskosten

4.10. [redacted] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [redacted] worden begroot op:

- salaris gemachtigde	€	500,00	(2 punten x tarief € 250,00)
Totaal	€	500,00	

5. De beslissing

De kantonrechter:

5.1. wijst de vordering af;

5.2. veroordeelt [redacted] tot betaling van de proceskosten aan de zijde van [redacted] tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 500,00 aan salaris gemachtigde;

5.3. verklaart deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. F.H. Charbon, kantonrechter, en is in aanwezigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op [redacted] november 2017.

NOV. 2017
De griffier van de rechtbank
Midden-Nederland