

vonnis

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
kantonrechter

locatie Utrecht

zaaknummer: 5013839 UV EXPL 16-127 AL/1116

Vonnis van 8 juni 2016

inzake

de stichting
[REDACTED],
gevestigd te Utrecht,
verder ook te noemen [REDACTED],
eisende partij,
gemachtigde: mr. F.J. Ringnalda,

tegen:

[REDACTED],
wonende te Utrecht,
verder ook te noemen [REDACTED],
gedaagde partij,
gemachtigde: mr. E.R. Jonkman.

1. De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de dagvaarding met producties 1 tot en met 25;
 - de producties 26 tot en met 30 van [REDACTED],
 - de producties 1 tot en met 4 van [REDACTED]
 - de mondelinge behandeling op 24 mei 2016;
 - de pleitnota van [REDACTED],
 - de pleitnota van [REDACTED]

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. Sinds 1 augustus 1984 huurt [REDACTED] van [REDACTED] de woning aan de [REDACTED] te Utrecht (hierna: de woning).

2.2. [REDACTED] heeft plannen gemaakt voor 16 woningen aan [REDACTED]. Deze woningen dateren uit de jaren '50 en zijn derhalve thans meer dan 60 jaar oud. In de jaren '80 hebben nog enkele verbeteringen plaatsgevonden. [REDACTED] wenste de woningen aanvankelijk te

slopen, maar zij is daarvan teruggekomen. Nu wil zij de woningen renoveren, met als doel deze weer aan de eisen van deze tijd te laten voldoen.

2.3. Op 17 februari 2015 heeft [REDACTED] met [REDACTED] gesproken. In dat gesprek is [REDACTED] gevraagd naar haar mening over de huidige technische staat van de woning alsmede haar wensen ten aanzien van de woning en de tuin. Ook heeft zij vragen mogen stellen over de onderhoudsplannen.

2.4. Bij brief van 27 maart 2015 heeft [REDACTED] bericht dat zij 3 varianten voor de aanpak van de woningen aan het uitwerken is en zijn de bewoners uitgenodigd voor een bijeenkomst op 23 april 2015. [REDACTED] is hier niet naartoe gegaan.

2.5. In de brief met bijlagen van 13 mei 2015 zijn 3 varianten voor de aanpak van de woningen nader uitgewerkt; variant 1 betreft een schilderbeurt, variant 2 groot onderhoud met naisolatie en variant 3 duurzame woningverbetering, en zijn de bewoners gevraagd naar hun voorkeur. 13 van de 16 bewoners hebben een voorkeur aangegeven voor variant 3.

2.6. Op 5 augustus 2015 is aan de bewoners het concept renovatievoorstel gestuurd. [REDACTED] wilde dit voorstel tijdens een huisbezoek met [REDACTED] bespreken. [REDACTED] wilde dit niet.

2.7. [REDACTED] heeft op 30 september 2015 een informatiebijeenkomst georganiseerd over de Energie Prestatie Vergoeding (hierna: EPV). [REDACTED] is hier niet naartoe gegaan.

2.8. Op 18 december 2015 is het definitieve renovatievoorstel aan de bewoners gestuurd (getiteld 'Renovatievoorstel 16 eengezinswoningen [REDACTED]'), vergezeld van een antwoordformulier akkoordverklaring.

2.9. De brief van [REDACTED] van 29 januari 2016 aan [REDACTED] vermeldt dat 11 van de 14 huurders akkoord zijn met het voorstel (een instemmingspercentage van 78%).

2.10. [REDACTED] heeft niet voor de plannen gestemd. Bij dagvaarding van 22 maart 2016 heeft [REDACTED] een beslissing van de rechter gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel als bedoeld in artikel 7:220 lid 3 BW. De zaak staat thans voor datumbepaling voor een comparitie.

3. Het geschil

3.1. [REDACTED] vordert – samengevat –:

- a) veroordeling van [REDACTED] om medewerking te verlenen aan de noodzakelijke werkzaamheden;
- b) ontruiming van het gehuurde, voor zover dat voor de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk is, voor in beginsel 12 werkdagen;
- c) een zodanige beslissing te nemen als de kantonrechter in goede justitie vermeent te behoren;
- d) veroordeling van [REDACTED] in de proceskosten, waaronder begrepen de nakosten.

3.2. [REDACTED] voert verweer.

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

4. De beoordeling

Spoedeisend belang

4.1. [REDACTED] stelt zich allereerst op het standpunt dat [REDACTED] geen spoedeisend belang heeft bij haar vorderingen. Dit standpunt kan niet worden gevolgd. [REDACTED] heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat een (verder) uitstel van de geplande werkzaamheden er niet alleen toe zal leiden dat de planning van de aannemer in gevaar komt, maar zij heeft ook gemotiveerd onderbouwd dat dit behoorlijke kosten met zich zal brengen. Daarnaast heeft [REDACTED] gewezen op het belang van de andere bewoners van [REDACTED] bij een spoedige aanvang van de geplande werkzaamheden. [REDACTED] is dan ook ontvankelijk in haar vorderingen.

Inhoudelijke beoordeling

4.2. In deze kort geding procedure moet aan de hand van de door partijen gepresenteerde feiten, zonder nader onderzoek, beoordeeld worden of de vordering van [REDACTED] in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft, dat vooruitlopen daarop door toewijzing van de gevorderde voorlopige voorziening gerechtvaardigd is.

4.3. De kantonrechter stelt het volgende voorop. Op grond van artikel 7:220 lid 3 BW kan een huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd binnen 8 weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan de huurder dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Vast staat dat [REDACTED] een vordering als hiervoor bedoeld binnen de daarvoor geldende wettelijke termijn bij de bodemrechter heeft ingesteld. De enkele omstandigheid dat de bodemprocedure wordt 'ingehaald' door de onderhavige kort geding procedure maakt echter niet dat de vordering van [REDACTED] reeds om die reden nu niet kan worden toegewezen.

4.4. Ter afwering van de vordering van [REDACTED] stelt [REDACTED] dat het voorstel van [REDACTED] jegens haar onredelijk is. [REDACTED] heeft in dat kader eerst en vooral gewezen op de onzekerheden wat betreft een eventuele stijging van de woonlasten en de energieprestatievergoeding (EPV). [REDACTED] heeft opgemerkt dat het voor haar volstrekt onduidelijk is wat er gebeurt met deze EPV, hoe de berekening daarvan gemaakt zal worden en of haar energielasten daardoor zullen stijgen. [REDACTED] stelt hier tegenover dat zij ervan overtuigd is dat [REDACTED] na de renovatie niet meer, maar eerder minder, zal betalen. In dat kader heeft [REDACTED] ter zitting een verstrekkende en concrete garantie verstrekt, waarmee zij het risico wil dragen van een eventuele stijging van de EPV en woonlasten. [REDACTED] garandeert [REDACTED] – tenzij sprake is van misbruik aan de zijde van [REDACTED] – dat de EPV en de totale woonlasten *niet* zullen stijgen en voorts garandeert [REDACTED] dat zij de komende 3 jaar de legeskosten voor de Huurcommissie zal vergoeden indien [REDACTED] een procedure bij de Huurcommissie wil starten ter toetsing van deze punten. Gelet op deze door [REDACTED] verstrekte garantie is de kantonrechter dan ook van oordeel dat voldoende aannemelijk is dat hiermee in de bodemprocedure het vermoeden van artikel 7:220 lid 3 BW niet zal worden weerlegd. Het gegeven dat de wetgeving over de EPV nog niet bij koninklijk besluit in werking is getreden, maar 'slechts' is geaccordeerd door de Eerste Kamer op 17 mei 2016, zodat – zoals [REDACTED] stelt – de redelijkheid en/of de maximumhoogte van de EPV nu niet kan worden bepaald, doet aan het voorgaande niet af, nu [REDACTED] daarvoor immers een verstrekkende en concrete garantie aan [REDACTED] heeft gegeven. Op grond van hetgeen [REDACTED] verder nog naar voren heeft gebracht, te weten het verlies van haar balkon inclusief uitzicht

en het zijraam in de erker, valt evenmin in te zien dat het renovatievoorstel voorshands als onredelijk dient te worden aangemerkt, nog daargelaten dat [REDACTED] ter zitting heeft gesteld dat het zijraam wel terugkomt.

4.5. Het voorgaande betekent dat de vorderingen van [REDACTED] zullen worden toegewezen.

4.6. De kantonrechter ziet in de aard van de zaak aanleiding om de proceskosten tussen partijen te compenseren, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt.

5. De beslissing

De kantonrechter:

5.1. veroordeelt [REDACTED] om medewerking te verlenen aan alle werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de in het Renovatievoorstel '16 eengezinswoningen [REDACTED] omschreven werkzaamheden en te realiseren staat van de woning, alsmede aan de voorbereiding van die werkzaamheden, deze te gehangen en gedogen en daartoe gelegenheid te geven;

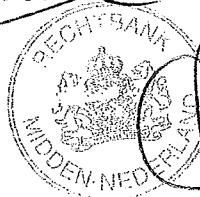
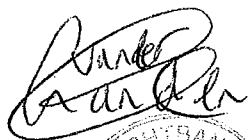
5.2. veroordeelt [REDACTED] om de woning aan [REDACTED] te Utrecht en/of de bijbehorende onroerende aanhorigheden na betekening van dit vonnis tijdelijk, dat wil zeggen voor de duur van de uitvoering van de werkzaamheden, welke duur in beginsel een periode betreft van 12 werkdagen, en voor zover dat noodzakelijk is voor de uitvoering van de werkzaamheden te ontruimen zodat [REDACTED] alle werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de in het informatieboekje '16 eengezinswoningen [REDACTED] omschreven werkzaamheden en te realiseren staat van de woning kan doen uitvoeren;

5.3. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

5.4. compenseert de proceskosten tussen partijen, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt;

5.5. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.J. Reitsma en in het openbaar uitgesproken op 8 juni 2016.



VOOR GROSSE
DE GRIFTER VAN DE RECHTBANK
MIDDEN-NEDERLAND

