vonnis

In naam van de Koning

RECHTBANK ROTTERDAM

zaaknummer: 7847797 \ VV EXPL 19-285

uitspraak: 12 augustus 2019 (bij vervroeging)

vonnis in kort geding ex artikel 254 lid 5 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de kantonrechter, zitting houdende te Rotterdam,

in de zaak van

de stichting
Stichting Havensteder,
gevestigd te Rotterdam,
eiseres,
gemachtigde: mr. S.A. den Engelsen,

tegen

[redacted],
wonende te Rotterdam,
gedaagde,
gemachtigde: mr. J.B. Craanen.

Partijen worden hierna aangeduid als "Havensteder" respectievelijk "[redacted]".

1. Het verloop van de procedure
Het verloop van de procedure volgt uit de volgende processtukken, waarvan de kantonrechter heeft kennisgenomen:

- het exploot van dagvaarding van 16 juli 2019, met producties;
- de brief d.d. 22 juli 2019 aan de zijde van Havensteder, met één productie;
- de voorafgaand aan de mondelinge behandeling overgelegde producties aan de zijde van [redacted];
- de bij gelegenheid van de mondelinge behandeling overgelegde pleitaantekeningen aan de zijde van [redacted];
- het bij gelegenheid van de mondelinge behandeling overgelegde schriftelijke stuk aan de zijde van [redacted].

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 24 juli 2019 tegelijkertijd met de mondelinge behandeling in de zaak (met zaaknummer: 7879739 \ VV EXPL 19-297) van partij Havensteder als eisende partij tegen partij [redacted] als gedaagde. Aan de zijde van Havensteder zijn de heren [redacted] en [redacted] verschenen, bijgestaan door de gemachtigde van Havensteder. [redacted] is in persoon ter zitting verschenen, bijgestaan door haar gemachtigde. Van hetgeen ter zitting is besproken heeft de griffier aantekeningen gemaakt.

De kantonrechter heeft de uitspraak van dit vonnis nader bepaald op heden.

2. De vaststaande feiten
In het kader van de onderhavige procedure kan van de volgende vaststaande feiten worden

uitgegaan.

2.1 Havensteder is eigenares van de in Rotterdam-Zuid (Vreewijk) gelegen woningen aan het Maarland en woningen in de omliggende straten en buurten.

2.2 Verspreid over meerdere jaren laat Havensteder werkzaamheden in deze woningen uitvoeren.

2.3 Tussen Havensteder als verhuurster en [redacted] als huurster bestaat een huurovereenkomst met betrekking tot de woonruimte aan het Maarland[redacted]te Rotterdam (hierna: het gehuurde).

2.4 Havensteder wenst vanaf de maand september 2019 werkzaamheden uit te laten voeren in en aan het gehuurde. Havensteder heeft voor een deel van deze werkzaamheden via de brochure "Verbetervoorstel Maarland/Melkpad", waarin een opsomming is gegeven van de voorgenomen werkzaamheden, aan de betreffende huurders verzocht akkoord te gaan met het uitvoeren van de werkzaamheden.

2.5 [redacted] heeft geen akkoord gegeven voor het verrichten van deze werkzaamheden in en aan het gehuurde.

3. De vordering
3.1 Havensteder heeft bij dagvaarding gevorderd bij vonnis in kort geding, uitvoerbaar bij voorraad:

1. [redacted] te veroordelen om Havensteder en/of door haar ingeschakelde derde(n) gelegenheid te geven tot de uitvoering van de werkzaamheden zoals genoemd in de dagvaarding onder randnummer 17 in/aan het gehuurde en [redacted] hiervoor te veroordelen om het gehuurde gedurende een periode van zes aaneengesloten weken die valt tussen 2 september 2019 en 27 november 2019 en waarvan de begindatum ten minste 21 dagen van tevoren bij aangetekende brief wordt aangekondigd gedeeltelijk en tijdelijk te ontruimen en te verlaten met alle zich daarin en/of daarop bevindende personen en/of zaken, voor zover deze laatste niet het eigendom van Havensteder zijn, en onder afgifte van alle sleutels ter vrije en algehele beschikking van Havensteder te stellen;
2. [redacted] te veroordelen in de kosten van deze procedure.

3.2 Aan haar vordering heeft Havensteder naast de hiervoor genoemde vaststaande feiten het volgende - zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang - ten grondslag gelegd.

3.2.1 Havensteder wenst de volgende dringende werkzaamheden in/aan het gehuurde te laten uitvoeren:

- het vervangen van de houten ondervloer op de begane grond door een vloer die bestaat uit een laag argexkorrels met daarop een wapeningsnet en daarover een zandcement dekvloer;
- het aanbrengen van maatregelen om optrekkend vocht te voorkomen;
- het herstellen of vervangen van ramen en deuren in de gevelkozijnen en dakkapellen;
- het herstellen van de gevelkozijnen;
- het schilderen van gevelkozijnen en draaiende delen (binnenzijde in de grondverf);
- het aanbrengen van nieuw hang- en sluitwerk op de nieuwe buitenramen en buitendeuren (al het nieuwe hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig

Wonen);
- het vervangen van het dakvenster;
- het herstellen of indien nodig vervangen van de losse berging;
- het vervangen van dakpannen;
- het vervangen van de houten planken aan de zijkant en voorkant van de dakkapellen;
- nieuwe kleuren aan de buitenkant van onder andere de gevelkozijnen en de voordeur;
- nieuwe voordeur in een authentiekere uitstraling;
- het vervangen van het glas, de ramen en het ventilatierooster (waar nodig wijzigt ook de kozijnindeling);
- het vervangen van de bestaande dakgoten;
- het controleren en herstellen van lekkages op de daken;
- het herstellen van kapotte bakstenen;
- het herstellen van het voegwerk;
- het controleren en, als nodig, herstellen van elektrische-, water- en gasinstallaties;
- het nalopen van de groepenkast en, indien technisch noodzakelijk, de groepenkast uitbreiden of vervangen;
- het vervangen van zachtboard en systeemplafonds door een gipsplafond op de begane grond.

Voor al deze werkzaamheden geldt dat de technische staat dringend onderhoud vereist en dat deze werkzaamheden dus niet zonder nadeel uitgesteld kunnen worden.

Ten aanzien van de begane grondvloer en de werkzaamheden in de kruipruimte geldt het volgende. In veel woningen in Vreewijk is sprake van vochtproblematiek. Deze problematiek ontstaat doordat bodemvocht via de vloer (houten vloer met kieren) en de muren een weg naar boven zoekt. Om deze vochtproblematiek tegen te gaan, moet de begane grondvloer vervangen worden. Deze vloer bestaat uit een vochtregulerende laag (in de vorm van argexkorrels) met daarop een wapeningsnet, waarover een betonnen dekvloer wordt gestort. Niet alle vloeren zijn nu al in zo'n slechte staat dat ze met de grootste spoed vervangen moeten worden, maar ook deze vloeren moeten worden vervangen ondanks dat zij nog niet op instorten staan. Dit vanwege de onvoorspelbaarheid en snelheid van het rottingsproces in combinatie met het feit dat het grondwaterpeil in de komende jaren zal stijgen en de woningen in Vreewijk verzakken. Daardoor wordt de zogeheten ontwateringsdiepte te klein en zal de vochtproblematiek alleen maar toenemen.
Het verwijderen van de begane grondvloer en de werkzaamheden in de kruipruimte kunnen dus niet zonder nadeel uitgesteld worden. Havensteder kan het zich niet permitteren om de vloeren niet te vervangen, terwijl zij weet dat deze gebrekkig kunnen zijn. Zij wenst aansprakelijkheid veroorzaakt door een gebrekkige vloer te voorkomen. Havensteder is op grond van artikel 7:206 BW bovendien gehouden om gebreken te herstellen.
Ook financieel gezien kunnen deze werkzaamheden niet zonder nadeel uitgesteld worden. Het is kostenefficiënter om nu in één grote bouwstroom alle vloeren te laten vervangen dan het achteraf moeten vervangen van een vloer.

3.2.2 Havensteder wenst de volgende renovatiewerkzaamheden in/aan het gehuurde te laten verrichten:

- het aanbrengen van dubbel glas (HR++);
- het isoleren van de spouw van de buitenmuren (indien mogelijk);
- het isoleren van het dak en de dakkapel (van buitenaf);
- het vervangen/aanbrengen van de mechanische ventilatie;
- het vervangen van de centrale verwarmingsketel door een HR-ketel;

- het aanbrengen van een meerpuntssluiting bij de voordeur;
- het aanbrengen van een douchewarmtewisselaar.

[redacted] dient medewerking te verlenen, omdat het voorstel van Havensteder inhoudelijk gezien redelijk is. De belangen van Havensteder bij de renovatie zijn gelegen in het feit dat zij haar woningen wil aanpassen aan de eisen van de huidige tijd, deze kwalitatief verbeterd worden en energiezuiniger worden gemaakt.

3.2.3 Havensteder heeft een spoedeisend belang bij haar vordering. Zij moet op 2 september 2019 starten met de werkzaamheden in het gehuurde. Uitstel van de werkzaamheden zou leiden tot extra overlast in de woonomgeving en extra kosten voor Havensteder. Daarnaast geldt dat met uitstel van de werkzaamheden de belangen van de buurtbewoners die wel wensen mee te werken worden geschaad. Havensteder ontvangt bovendien een korting op de hoor haar te betalen verhuurdersheffing, in het geval zij alle woningen in Vreewijk in de zomer van 2024 kan opleveren.

4. Het verweer
Het verweer van [redacted] strekt tot afwijzing van de vordering, met veroordeling van Havensteder in de proceskosten. [redacted] heeft daartoe - zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang – het volgende aangevoerd.

4.1 Het vervangen van de houten vloerconstructie is niet aan te merken als een dringende werkzaamheid. Er is geen sprake van enige bouwkundige noodzaak om de vloer in het gehuurde te vervangen. De kruipruimte is geheel droog en de balkconstructie van de houten begane grondvloer verkeert nog in zeer goede conditie. Er zijn geen sporen van zwam- of schimmelvorming of andere aanwijzingen die duiden op mogelijke vochtproblematiek. In 2012 heeft onderzoek uitgewezen dat tot 2062 het gehuurde nog steeds zal voldoen aan de door de gemeente Rotterdam gestelde ontwateringseis van 0,70 meter. Dit wordt bevestigd in het bij dagvaarding door Havensteder overgelegde rapport van de gemeente Rotterdam. In dit laatste rapport zijn bovendien andere minder ingrijpende oplossingen genoemd om mogelijke zakkings- en vochtproblemen op te lossen.
Bouwefficiëntie zou ertoe kunnen leiden dat werkzaamheden aan de vloer als dringend worden beschouwd, mits er daadwerkelijk een bepaalde voorzienbare noodzaak zou bestaan om de vloer in het gehuurde binnen afzienbare tijd te vervangen (al dan niet als preventief onderhoud), dan wel indien er andere omstandigheden zouden zijn op grond waarvan [redacted] al tijdelijk zou moeten verhuizen. Dit is niet het geval. De vloer verkeert in zeer goede staat en zal naar verwachting nog minstens 25 jaar meekunnen.
Ook kostenefficiëntie kan in redelijkheid niet als argument dienen voor de stelling dat er sprake is van een dringende werkzaamheid.

4.2 [redacted] betwist dat het voorstel dat Havensteder met betrekking tot de renovatiewerkzaamheden heeft gedaan redelijk is. De aangeboden verhuis- en (her)inrichtingsvergoeding is ontoereikend. Havensteder weigert het wettelijk minimumbedrag aan verhuis- en (her)inrichtingskosten te vergoeden. Verder geldt dat de beoogde dakisolatie, alsmede de gevelisolatie van de dakkapellen een lagere isolatiewaarde hebben dan de bestaande isolatie, zodat dit feitelijk tot een afname van het wooncomfort leidt. Havensteder gaat daarnaast uit van een veel te laag energielabel voor het gehuurde in de huidige staat zodat de beoogde werkzaamheden in werkelijkheid tot een veel lagere toename van het wooncomfort zullen leiden dan voorgespiegeld in het Verbetervoorstel. De voorgestelde huurverhoging staat niet in verhouding tot de daadwerkelijke toename van het wooncomfort van [redacted].

5. De beoordeling

5.1 Voldoende is gebleken dat Havensteder een spoedeisend belang heeft bij de door haar gevorderde voorziening, zodat zij in zoverre ontvankelijk is in haar vordering.

5.2 In dit kort geding dient, mede op basis van hetgeen partijen naar voren hebben gebracht, te worden beoordeeld of de in deze zaak aannemelijk te achten omstandigheden een ordemaatregel vereisen dan wel of de vordering van Havensteder in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan vooruit te lopen door het treffen van een voorziening zoals gevorderd. Het navolgende behelst dan ook niet meer dan een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen.

5.3 Ingevolge artikel 7:220 lid 1 BW moet de huurder, indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd, daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding. Op grond van artikel 7:220 lid 2 BW is lid 1 van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet.

5.4 In casu spitst het geschil zich toe op de vragen of het vervangen van de vloer in het gehuurde als een dringende werkzaamheid moet worden beschouwd en of [redacted] gelet op hetgeen bepaald is in artikel 7:220 lid 2 BW haar medewerking moet verlenen aan de door Havensteder gewenste renovatiewerkzaamheden.

dringende werkzaamheden

5.5 Dringende werkzaamheden zijn werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld. "Niet zonder nadeel" moet ruim worden uitgelegd, hetgeen mee kan brengen dat werkzaamheden als dringend worden gekwalificeerd, omdat daaruit een voordeel kan ontstaan, zonder dat er sprake is van een bouwkundige noodzaak.
Voor wat betreft de vloer in het gehuurde geldt dat er een noodzaak moet bestaan tot het vervangen van de vloer. Die noodzaak kan volgen uit de gebrekkigheid van de vloer, indien dat al aan de orde is. Wanneer er nog geen sprake is van een gebrekkige vloer kan naar het oordeel van de kantonrechter – bijvoorbeeld in het kader van preventief onderhoud – sprake zijn van een noodzaak tot vervanging, indien evident is dat de vloer binnen enkele jaren gebrekkig zal zijn. Als onweersproken staat vast dat er thans geen vochtproblemen zijn in en rondom de vloer van het gehuurde. De in dit kader door [redacted] overgelegde foto's van de droge houten balkinstructie en de droge kruipruimte zijn door Havensteder inhoudelijk niet weersproken. Ten aanzien van de vraag of desalniettemin een noodzaak bestaat tot het vervangen van de vloer lopen de standpunten van partijen uiteen. Wel staat vast dat in de wijk waar het gehuurde gelegen is (hierna ook: Vreewijk) er sprake is van vochtproblematiek in woningen. Havensteder heeft zich op het standpunt gesteld dat uit de rapportage van de Gemeente Rotterdam van 12 december 2017, die overgelegd is als productie 8, blijkt dat de afstand tussen de vloer en het grondwaterpeil te klein wordt en de vochtproblematiek zal toenemen. Met [redacted] is de kantonrechter van oordeel dat uit die rapportage niet de conclusie getrokken kan worden dat deze problematiek zich binnen enkele jaren voor zal doen. Immers, uit het rapport blijkt dat in de straat waar het gehuurde gelegen is verwacht wordt dat tot in het jaar 2042 aan de vereiste ontwateringsdiepte voldaan zal zijn. Havensteder heeft naar het oordeel van de kantonrechter niet anderszins

aannemelijk gemaakt dat binnen enkele jaren de vochtproblematiek zodanig zal zijn dat alle vloeren in de woningen vervangen zullen moeten worden. Derhalve kan naar het voorlopige oordeel van de kantonrechter in de onderhavige procedure niet de conclusie worden getrokken dat de vloer in het gehuurde binnen enkele jaren aan vervanging toe zal zijn.
In het geval duidelijk zou zijn dat de vloer binnen een kort tijdsbestek, bijvoorbeeld enkele jaren, aan vervanging toe zal zijn, zou de kantonrechter, mede uit het oogpunt van efficiëntie die gepaard gaat met het in één bouwstroom vervangen van alle vloeren in de wijk, tot de conclusie zijn gekomen dat het vervangen van de vloer in het gehuurde wel dringend zou zijn.
Nu niet aannemelijk is geworden dat de vloer in het gehuurde binnenkort of over een aantal jaar vervangen moet worden en de vloer zelfs mogelijk tot 2042 mee kan, zijn "preventie", "bouwefficiëntie" en "kostenefficiëntie" niet omstandigheden die meebrengen dat het vervangen van de vloer wel dringend worden geacht. De vordering van Havensteder tot de veroordeling medewerking te verlenen aan het vervangen van de vloer alsmede de werkzaamheden die daarmee te maken hebben, wordt dan ook afgewezen.

5.6 Ten aanzien van de overige werkzaamheden die Havensteder als dringend heeft bestempeld, wordt de vordering toegewezen, omdat [redacted] daartegen geen gemotiveerd verweer heeft gevoerd.

5.7 Partijen twisten over het antwoord op de vraag of het vervangen van de vloer onder renovatie valt. Deze vraag behoeft echter geen bespreking, nu Havensteder niet (subsidiair) heeft gevraagd het vervangen van de vloer als renovatiewerkzaamheid te kwalificeren.

renovatiewerkzaamheden
5.8 Renovatiewerkzaamheden zijn werkzaamheden die tot vermeerdering van het woongenot leiden. [redacted] heeft gemotiveerd gesteld dat een deel van de voorgestelde renovatiewerkzaamheden, namelijk het isoleren van het dak en de dakkapel, tot vermindering van de isolatiewaarde leidt ten opzichte van de huidige situatie. Volgens [redacted] zorgt het huidige isolatiemateriaal in combinatie met de dikte daarvan voor isolatiewaarde 2,04 (Rc), terwijl het beoogde isolatiemateriaal in combinatie met de dikte daarvan zorgt voor een isolatiewaarde van 1,92 (Rc). Ter zitting is hierover een discussie ontstaan.
Uiteindelijk is voor de kantonrechter onduidelijk gebleven welke partij op dit punt het gelijk aan haar zijde heeft. Wellicht zou een deskundigenbericht van een onafhankelijke deskundige ten aanzien van dit onderwerp duidelijkheid kunnen bieden, maar het kort geding leent zich naar zijn aard niet voor een dergelijke nadere instructie. Derhalve zal de gevorderde veroordeling tot medewerking aan deze renovatiewerkzaamheden niet worden toegewezen.

5.9 De vordering met betrekking tot de overige werkzaamheden wordt bij gebrek van een (gemotiveerd) verweer dat zich tegen die specifieke werkzaamheden richt, toegewezen.
Mede vanwege het ontbreken van een dergelijk verweer, wordt ervan uitgegaan dat deze werkzaamheden zullen leiden tot vermeerdering van het woongenot en daarmee te kwalificeren zijn als renovatiewerkzaamheden. Het voorstel dat Havensteder daartoe heeft gedaan wordt, gelet op de aard van de werkzaamheden, redelijk geacht.
Het verweer dat het voorstel tot het verrichten van de renovatiewerkzaamheden onredelijk zou zijn, omdat er geen verhuiskostenvergoeding als bedoeld in lid 5 van artikel 7:220 BW is aangeboden aan [redacted], wordt verworpen. Op grond van die bepaling is die verhuiskostenvergoeding alleen verschuldigd, indien de verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie, terwijl voor de renovatiewerkzaamheden, waaraan

[redacted] haar medewerking moet verlenen, een verhuizing niet noodzakelijk is. Zoals Havensteder heeft gesteld ter zitting kan de voorgestelde huurverhoging op een later moment, nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd, worden beoordeeld, zodat het standpunt van [redacted] dat de door Havensteder voorgestelde huurverhoging te hoog is, niet afdoet aan de redelijkheid van het voorstel tot renovatie. Havensteder heeft ter zitting hierover nog verklaard dat wat haar betreft [redacted] "ja kan zeggen tegen de werkzaamheden en nee tegen de huurverhoging". [redacted] wordt, mede gelet op deze verklaring zijdens Havensteder hierover ter zitting, geacht niet akkoord te zijn met de huurverhoging.

5.10 Beide partijen zijn gedeeltelijk in het ongelijk gesteld, zodat de proceskosten gecompenseerd zullen worden in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt.

6. De beslissing
De kantonrechter,

rechtdoende in kort geding:

veroordeelt [redacted] om Havensteder en/of door Havensteder ingeschakelde derde(n) gelegenheid te geven tot de uitvoering van de volgende werkzaamheden in het gehuurde in de periode vanaf 2 september 2019 tot 27 november 2019, waarbij geldt dat de exacte begindatum ten minste 21 dagen van te voren bij aangetekende brief wordt aangekondigd;

- het herstellen of vervangen van ramen en deuren in de gevelkozijnen en dakkapellen;
- het herstellen van de gevelkozijnen;
- het schilderen van gevelkozijnen en draaiende delen (binnenzijde in de grondverf);
- het aanbrengen van nieuw hang- en sluitwerk op de nieuwe buitenramen en buitendeuren;
- het vervangen van het dakvenster;
- het herstellen of indien nodig vervangen van de losse berging;
- het vervangen van dakpannen;
- het vervangen van de houten planken aan de zijkant en voorkant van de dakkapellen;
- nieuwe kleuren aan de buitenkant van onder andere de gevelkozijnen en de voordeur;
- nieuwe voordeur in een authentiekere uitstraling;
- het vervangen van het glas, de ramen en het ventilatierooster;
- het vervangen van de bestaande dakgoten;
- het controleren en herstellen van lekkages op de daken;
- het herstellen van kapotte bakstenen;
- het herstellen van het voegwerk;
- het controleren en, als nodig, herstellen van elektrische-, water- en gasinstallaties;
- het nalopen van de groepenkast en, indien technisch noodzakelijk, de groepenkast uitbreiden of vervangen;
- het vervangen van zachtboard en systeemplafonds door een gipsplafond op de begane grond;
- het aanbrengen van dubbel glas (HR++);
- het isoleren van de spouw van de buitenmuren (indien mogelijk);
- het vervangen/aanbrengen van de mechanische ventilatie;
- het vervangen van de centrale verwarmingsketel door een HR-ketel;
- het aanbrengen van een meerpuntssluiting bij de voordeur;
- het aanbrengen van een douchewarmtewisselaar.

veroordeelt [redacted] om het gehuurde tijdelijk en gedeeltelijk te ontruimen met alle personen en zaken die zich vanwege [redacted] daar bevinden en het gehuurde onder overgave van de sleutels ter beschikking van Havensteder te stellen, voor de duur dat en voor zover dit voor Havensteder noodzakelijk is om deze werkzaamheden uit te (laten) voeren;

bepaalt dat iedere partij de eigen kosten van deze procedure draagt.

verklaart dit vonnis voor wat betreft de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad en wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.J.M. van Breevoort en uitgesproken ter openbare terechtzitting.
757

Uitgegeven voor ~~eerste grosse aan de~~ ~~eiser(es)~~ gedaagde

de 13 AUG. 2019 De Griffier,