JHV 2018/3

Redelijk renovatievoorstel, Huurverhoging, Verhuiskostenvergoeding

GEGEVENS

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	24-10-2017
Publicatie	JHV 2018/3 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 1, 2018
Annotator	mr. E. de Bie
ECLI	ECLI:NL:GHAMS:2017:4328
Zaaknummer	200.190.761/01
Overige publicaties	ECLI:NL:GHAMS:2017:4328
Rechtsgebied	Huurrecht
Rechters	mr. Van Harinxma thoe Slooten mr. Rang mr. Van der Kwaak
Partijen	WONINGSTICHTING EIGEN HAARD, gevestigd te Amsterdam, appellante, advocaat: mr. I.M.C.A. Reinders Folmer te Amsterdam, tegen 1. [X] , 2. [geïntimeerde sub 2] , 3. [geïntimeerde sub 3] , 4. [geïntimeerde sub 4] , 5. [geïntimeerde sub 5] , 6. [geïntimeerde sub 6] , 7. [geïntimeerde sub 7] , 8. [geïntimeerde sub 8] , allen wonend te [woonplaats] , advocaat: mr. J. Wolfrat te Amsterdam, 9. [geïntimeerde sub 9] , zonder bekende woon- of verblijfsplaats, niet verschenen.
Regelgeving	-

SAMENVATTING

Woningstichting Eigen Haard heeft een voorstel tot ingrijpende renovatie van een complex van twintig woningen gedaan. De voorgestelde renovatiewerkzaamheden behelzen onder meer het opnieuw inrichten van keukens en sanitair, het aanbrengen van dubbel glas en vervanging van open gashaarden door cv-installaties. Het renovatievoorstel bevat een aanbod voor een wisselwoning, dan wel voor definitieve andere woonruimte en een aanbod tot betaling van de verhuiskostenvergoeding van € 5.910. Twaalf van de twintig huurders hebben met de renovatie ingestemd. Onderdeel van het voorstel is een huurverhoging van € 238. De kantonrechter vindt het voorstel niet redelijk, omdat niet is aangetoond dat de renovatie noodzakelijk is ten aanzien van de brandveiligheid, en de werkzaamheden ook in bewoonde staat kunnen plaatsvinden (zie ECLI:NL:RBAMS:2015:10261). Het hof vindt het voorstel wel redelijk, en verklaart voor recht dat de huurders uitvoering van het renovatievoorstel moeten gedogen.

UITSPRAAK

1. Het geding in hoger beroep

Partijen worden hierna aangeduid als Eigen Haard, [X] c.s. en [geïntimeerde sub 9] .

Eigen Haard is bij dagvaarding van 25 januari 2016 (hersteld ten aanzien van [geïntimeerde sub 9]) in hoger beroep gekomen van een vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Amsterdam (hierna: de kantonrechter) van 26 oktober 2015, onder bovenvermeld zaaknummer gewezen tussen Eigen Haard als eiseres en [X] c.s. en [geïntimeerde sub 9] als gedaagden.

Ter rolle van 5 juli 2016 heeft Eigen Haard haar hoger beroep tegen [geïntimeerde sub 9] ingetrokken, zodat de procedure tegen hem is beëindigd.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven, met producties;

- memorie van antwoord.

Partijen hebben de zaak ter zitting van 14 maart 2017 doen bepleiten, Eigen Haard door mr. F.L.J. van Dijk-Braun, advocaat te Amsterdam, en [X] c.s. door mr. Wolfrat voornoemd, ieder aan de hand van pleitnotities die zijn overgelegd. Eigen Haard heeft daarbij een productie overgelegd. Gezien de inhoud en omvang van de productie, heeft het hof ter zitting geoordeeld dat de productie mocht worden overgelegd, maar dat [X] c.s. naderhand bij akte op de productie mochten reageren.

Partijen hebben na het pleidooi beide een akte met productie ingediend, eerst [X] c.s. en daarna Eigen Haard.

Tenslotte is arrest gevraagd.

Eigen Haard heeft geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en alsnog - uitvoerbaar bij voorraad - haar vorderingen zal toewijzen en [X] c.s. hoofdelijk zal veroordelen tot terugbetaling van hetgeen zij uit hoofde van het bestreden vonnis aan hen heeft voldaan, vermeerderd met rente, met beslissing over de proceskosten inclusief nakosten en rente. [X] c.s. hebben geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal bekrachtigen, met beslissing over de proceskosten inclusief nakosten.

Beide partijen hebben in hoger beroep bewijs van hun stellingen aangeboden.

2. Feiten

2.1. De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis onder rechtsoverweging 1 de feiten vastgesteld die hij tot uitgangspunt heeft genomen. Deze feiten zijn in hoger beroep niet in geschil en dienen derhalve ook het hof tot uitgangspunt. De feiten komen neer op het volgende.

2.2. [X] c.s. zijn huurders van Eigen Haard en bewoners van woningen deel uitmakend van het complex [adres 1] en [adres 2] / [adres 3] , [adres 4] en [adres 5] .

2.3. Eigen Haard heeft [X] c.s. op 9 december 2013 een renovatievoorstel gedaan en bij brief van 9 oktober 2014 de hierin voorgestelde nieuwe huursommen naar beneden toe bijgesteld (hierna tezamen: het renovatievoorstel van 9 december 2013). [X] c.s. hebben dit voorstel niet geaccepteerd.

2.4. Eigen Haard en [X] c.s. hebben daarna overleg gevoerd over de noodzaak van de voorgestelde renovatie, maar zijn het niet eens geworden.

3. Beoordeling

3.1. Eigen Haard heeft in eerste aanleg gevorderd:

- voor recht te verklaren dat het renovatievoorstel van 9 december 2013 redelijk is in de zin van artikel 7:220 lid 2 BW;

- [X] c.s. te veroordelen om de uitvoering van het renovatiestel van 9 december 2013 te gedogen en daaraan medewerking te verlenen, op straffe van verbeurte van een dwangsom;

- Eigen Haard te machtigen om het renovatieplan zo nodig tegen de zin van [X] c.s. uit te voeren;

- [X] c.s. te veroordelen tot betaling van de – na renovatie – nieuwe huurprijs;

- [X] c.s. te veroordelen in de proceskosten.

Eigen Haard heeft als grondslag voor de vorderingen aangevoerd dat om diverse redenen haar belangen om te renoveren zwaarder dienen te wegen dan die van [X] c.s. om die renovatie tegen te houden. [X] c.s. hebben gemotiveerd verweer gevoerd. De kantonrechter heeft de vorderingen afgewezen, onder veroordeling van Eigen Haard in de proceskosten. De grieven zijn gericht tegen deze afwijzing en de motivering die hieraan ten grondslag ligt.

3.2. Eigen Haard licht haar stelling dat het renovatievoorstel van 9 december 2013 redelijk is, onder overlegging van tal van stukken, als volgt toe. Als instelling als bedoeld in artikel 70 Woningwet, heeft Eigen Haard als kerntaak het bouwen, verhuren en beheren van sociale woningen aan mensen met een laag inkomen of mensen die om andere redenen moeilijk passende woonruimte kunnen vinden. Omdat Eigen Haard over beperkte financiële middelen beschikt om die kerntaak te verrichten, dient zij haar panden zo efficiënt en effectief mogelijk te onderhouden. Daartoe voert zij het beleid dat zij (naast het reguliere onderhoud) eens in de 25-40 jaar clustersgewijs haar panden ingrijpend renoveert en wat betreft brandveiligheid, geluidsisolatie, warmte/koude isolatie, elektrische installaties, verwarmingsketels, leidingen, ventilatie, bouwkundige staat, keukens, sanitair en elektra, weer in optimale staat brengt. Vanwege dit beleid zijn thans twintig woningen van het complex [complex A] / [complex B] aan de beurt (waaronder de acht van [X] c.s.). De voorgestelde renovatiewerkzaamheden dienen erin te resulteren dat de woningen, met name de keukens en badkamers, geheel opnieuw worden ingericht en de wc's, het sanitair en de installaties worden vervangen, evenals de buitenkozijnen die na de renovatie zullen zijn voorzien van dubbel glas. Verder zullen de woningen worden geïsoleerd ten behoeve van geluid en warmte/kou en zullen de open gashaarden worden vervangen door CV-installaties. Daartoe dienen in de desbetreffende woningen alle elektraleidingen, contactpunten, kanalen, leidingen, scheidingswanden, plafonds, buitenkozijnen, ramen en deuren, te worden gesloopt en opnieuw te worden aangebracht. De renovatie past niet alleen binnen het beleid van Eigen Haard maar is ook noodzakelijk, omdat de woningen niet voldoen aan de eisen die (vanwege het Bouwbesluit) gelden op het terrein van brandveiligheid, aanwezigheid van asbest, staat van de elektrische installatie en het casco (Eigen Haard verwijst voor wat betreft de brandveiligheid met name naar het rapport van EversPartners van 26 april 2012; productie 4 inleidende dagvaarding). Vanwege haar beperkte financiële ruimte kan Eigen Haard geen gehoor geven aan de wens van [X] c.s. om de voorgenomen renovatie enkel te verrichten ten aanzien van de twaalf woningen van de huurders die met de renovatie hebben ingestemd, en bij de acht woningen van [X] c.s. enkel een deel van de werkzaamheden uit te voeren (terwijl zij de woning blijven bewonen) en deze acht woningen vervolgens afzonderlijk bij vertrek van [X] c.s. steeds per stuk te renoveren. Wanneer deze wens zou worden gevolgd en [X] c.s. hun woningen dus blijven bewonen, zouden zich tijdens de renovatie ook veel praktische moeilijkheden voordoen. Het renovatievoorstel van 9 december 2013 bevat voorts een aanbod voor bemiddeling voor een wisselwoning gedurende de renovatie (inclusief een verhuiskostenvergoeding van € 5.892,=), dan wel voor (definitieve) andere woonruimte. De huur na de renovatie wordt weliswaar verhoogd met € 238,= per maand, maar deze nieuwe huur is lager dan de huur waartoe Eigen Haard gerechtigd zou zijn, en de totale huur blijft hoe dan ook onder de sociale huurgrens. Daarbij krijgen [X] c.s. voor deze huurverhoging een volledig gerenoveerde en in optimale staat gebrachte woning terug. Inmiddels hebben dan ook twaalf van de twintig bewoners ingestemd met het renovatievoorstel en blijft de uitvoering ervan enkel hangen op het gebrek aan instemming door [X] c.s., aldus nog steeds Eigen Haard.

3.3. [X] c.s. voeren - onder overlegging van tal van stukken - het verweer dat hun woningen in goede staat verkeren en voldoen aan de daaraan te stellen eisen, met name wat betreft funderingen, casco, brandveiligheid en electra. Wat betreft brandveiligheid geldt dat de woningen (enkel) moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen vereisten ten aanzien van bestaande bouw en niet aan die van nieuwbouw (zie onder meer het rapport van ir. W.Th. de Boer van 18 maart 2014; productie 9 inleidende dagvaarding). Ook de afdeling Bouw- en Woningtoezicht stadsdeel Amsterdam Zuid meent dat de woningen brandveilig zijn. Voorts bestaat geen noodzaak tot asbestsanering. Hoogstens zouden enige reguliere onderhoudswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, zoals het vervangen van deuren, raamkozijnen (onder plaatsing van dubbel glas) en bij een enkele woning het plafond (tezamen met de verwijdering van de polystyreenplaten). Andere werkzaamheden zijn niet noodzakelijk. De voorgestelde renovatie heeft tot doel de woningen te laten voldoen aan toekomstige vereisten, maar een wettelijke verplichting hiertoe bestaat niet. Bovendien zijn de nadelen van de renovatie voor [X] c.s. aanzienlijk: tweemaal verhuizen, twee jaar elders wonen, een huurverhoging van € 238,= per maand, een (ongewenst) gewijzigde indeling van de woning (vooral bezwaarlijk voor [geïntimeerde sub 3] , [geïntimeerde sub 7] , [geïntimeerde sub 6] en [X]), voor [geïntimeerde sub 4] , [geïntimeerde sub 5] , [geïntimeerde sub 2] , [geïntimeerde sub 8] en [X] het tenietgaan van (recente) aanzienlijke investeringen in de woning, voor [geïntimeerde sub 2] (72 jaar) en [geïntimeerde sub 8] (74) een verhuizing op hoge leeftijd, en voor [geïntimeerde sub 3] mogelijk het nadeel dat hij niet naar zijn woning mag terugkeren omdat zijn inkomen boven de sociale huurgrens zal uitstijgen. Dit alles doet zich voor terwijl een goed alternatief bestaat, te weten het uitvoeren van voormelde reguliere onderhoudswerkzaamheden (terwijl [X] c.s. de woningen blijven wonen) en het stuk voor

stuk grondig renoveren van de woningen op het moment dat [X] c.s. ieder voor zich de woningen verlaten. Andere vergelijkbare renovatieprojecten zijn dan ook uitgevoerd terwijl de huurders hun woningen bleven bewonen, bijvoorbeeld de renovatie van de [adres 6] - [adres 5] (zie conclusie van antwoord nr. 27 en de aan deze conclusie gehechte productie 4) en andere wooncomplexen te Haarlem, Den Bosch en Amsterdam (zie conclusie van dupliek nummer 21 en de aan deze conclusie gehechte producties 12-14), aldus nog steeds [X] c.s.

3.4. Het hof stelt voorop dat de vraag of het renovatievoorstel van 9 december 2013 redelijk is moet worden beantwoord aan de hand van een belangenafweging. Bij deze belangenafweging spelen alle relevante omstandigheden van het geval een rol, waaronder de aard van de renovatiewerkzaamheden, de noodzaak van medewerking hieraan door de huurder, de financiële consequenties voor de verhuurder wanneer de huurder niet meewerkt, de huurprijsverhoging en het al dan niet door de verhuurder aanbieden van vervangende woonruimte tijdens de renovatiewerkzaamheden. Niet vereist is dat een noodzaak bestaat om de renovatie uit te voeren.

3.5. Het hof acht het in beginsel redelijk dat Eigen Haard - mede uit kostenoverwegingen - het beleid hanteert dat zij de door haar verhuurde panden slechts regulier onderhoudt en eens in de 25/40 jaar clustersgewijs grondig renoveert, met name wanneer de panden zoals in het onderhavige geval zijn gebouwd in 1934. Nu [X] c.s. de stelling dat hun woningen 25/40 jaar niet meer grondig zijn gerenoveerd niet betwist, gaat het hof hiervan uit. De stelling van Eigen Haard dat voormeld beleid voor haar financieel voordeliger is dan de door [X] c.s. voorgestane renovatie per woning bij vertrek van de afzonderlijke huurders en dat de financiële middelen van Eigen Haard beperkt zijn, is door [X] c.s. onvoldoende gemotiveerd betwist en overigens ook op zichzelf - naar ervaringsregels - zeer aannemelijk, zodat het hof ook hiervan uitgaat. Het beleid van Eigen Haard brengt noodzakelijkerwijze met zich dat de bewuste woningen - om de komende 25/30 jaar aan de vereisten te voldoen - (deels) in een betere staat worden gebracht dan op dat moment strikt noodzakelijk is op grond van de geldende regelgeving, bijvoorbeeld wat betreft brandveiligheid dan wel kwaliteit van de verwarmingsketels. De stelling van Eigen Haard dat zich tijdens de renovatie tal van praktische problemen zullen voordoen wanneer [X] c.s. de woningen blijven bewonen, hebben [X] c.s. - mede in het licht van de door Eigen Haard opgesomde renovatiewerkzaamheden - onvoldoende gemotiveerd betwist. De duur van de renovatie van twee jaar is weliswaar fors, maar [X] c.s. wordt de gelegenheid geboden deze tijd in een wisselwoning door te brengen (daartoe ondersteund door een verhuiskostenvergoeding), dan wel te kiezen voor een andere woning. De huurverhoging is niet onaanzienlijk, maar Eigen Haard heeft onvoldoende betwist gesteld dat de nieuw voorgestelde huren geen van alle uitstijgen boven de sociale huurgrens, terwijl [X] c.s. in gebreke zijn gebleven hun verweer dat de nieuwe huren door enkelen van hen niet kunnen worden gedragen, voldoende toe te lichten. Hetzelfde geldt voor het standpunt van [X] c.s. dat voortzetting van de huurovereenkomst in het geval van [geïntimeerde sub 3] in verband met de inkomenstoets mogelijk problematisch zou zijn. Gezien het voorgaande is het hof - de belangen van Eigen Haard afgewogen tegen die van [X] c.s. - van oordeel dat het renovatievoorstel van 9 december 2013 redelijk is. Daarbij tekent het hof aan dat de twaalf andere bewoners van het complex [complex A] / [complex B] het renovatievoorstel inmiddels - zoals Eigen Haard onvoldoende betwist stelt - hebben aanvaard. Het verweer van [X] c.s. dat het renovatievoorstel onredelijk is omdat andere vergelijkbare renovatieprojecten door woningcorporaties in bewoonde staat zijn uitgevoerd, wordt als onvoldoende gemotiveerd gepasseerd. [X] c.s. hebben niet duidelijk gemaakt in hoeverre de genoemde renovaties in omvang en ingrijpendheid vergelijkbaar zijn met de onderhavige renovatie door Eigen Haard. Het hof gaat niet in op de betwisting door [X] c.s. van de stelling van Eigen Haard dat de renovatie (dringend) noodzakelijk is vanwege brandveiligheid en aanwezigheid van asbest, nu het renovatievoorstel ook redelijk is wanneer veronderstellenderwijs wordt aangenomen dat deze door Eigen Haard gestelde noodzaak niet bestaat. Hetgeen [X] c.s. voor het overige aanvoeren maakt voormeld oordeel niet anders.

3.6 Het hof vertrouwt bij zijn oordeel erop dat Eigen Haard haar tijdens het pleidooi in hoger beroep tentoon gespreide bereidheid (in het verlengde van haar stellingen in de processtukken) om een passende oplossing te zoeken en maatwerk te bieden voor de bewoners die hun woning tamelijk recent hebben gerenoveerd, gestand zal doen, uiteraard uitgaande van realistische en redelijke wensen van de desbetreffende bewoners. Het hof vertrouwt op eenzelfde houding van Eigen Haard bij (realistische en redelijke) wensen van bewoners ten aanzien van de indeling van de woning.

3.7 Nu het renovatievoorstel van 9 december 2013 volgens het hof redelijk is, kan de hiertoe strekkende verklaring voor recht worden toegewezen, evenals het bevel aan [X] c.s. om aan de renovatie mee te werken. De gevorderde machtiging aan Eigen Haard om de renovatie desnoods tegen de zin van [X] c.s. uit te voeren is echter, als in haar consequenties onvoldoende bepaalbaar, niet toewijsbaar. De vordering tot betaling van de hogere huurprijzen na afronding van de renovatie zal eveneens worden afgewezen omdat [X] c.s. de juistheid van de door Eigen Haard gestelde nieuwe huurprijzen gemotiveerd betwisten en Eigen Haard hierop onvoldoende onderbouwd heeft gereageerd.

3.8. Nu [X] c.s. de grondslag van de vorderingen van Eigen Haard onvoldoende gemotiveerd hebben betwist, wordt niet toegekomen aan hun bewijsaanbiedingen.

3.9. Uit het bovenstaande volgt dat de grieven slagen. Het bestreden vonnis zal worden vernietigd en de vorderingen van Eigen Haard zullen als na te melden worden toegewezen. [X] c.s. zullen als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de proceskosten van zowel de eerste aanleg als het hoger beroep.

4. BESLISSING

Het hof:

vernietigt het bestreden vonnis, en opnieuw rechtdoende:

- verklaart voor recht dat het renovatievoorstel van 9 december 2013 redelijk is in de zin van artikel 7:220 lid 2 BW;

- beveelt [X] c.s. om uitvoering van het renovatievoorstel van 9 december 2013 te gedogen en daaraan medewerking te verlenen, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 100,= per dag voor iedere dag dat [X] c.s. ieder afzonderlijk in gebreke blijven dit bevel na te komen, met een maximum van € 10.000,= voor iedere geïntimeerde afzonderlijk;

veroordeelt [X] c.s. tot terugbetaling van hetgeen Eigen Haard uit hoofde van het bestreden vonnis aan hen hebben voldaan, vermeerderd met de wettelijke rente hierover vanaf de dag van betaling tot aan de dag der voldoening;

veroordeelt [X] c.s. hoofdelijk in de kosten van het geding in beide instanties, in eerste aanleg aan de zijde van Eigen Haard begroot op € 255,42 aan verschotten en € 500,= voor salaris en in hoger beroep tot op heden aan € 820,25 aan verschotten en € 2.682,= voor salaris en op € 131,= voor nasalaris, te vermeerderen met € 68,= voor nasalaris en de kosten van het betekeningsexploot ingeval betekening van dit arrest plaatsvindt, te vermeerderen met de wettelijke rente, indien niet binnen veertien dagen na dit arrest dan wel het verschuldigd worden van de nakosten aan de kostenveroordeling is voldaan;

verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af hetgeen meer of anders is gevorderd.

NOOT

Bij de beoordeling van de redelijkheid van een renovatievoorstel spelen verschillende omstandigheden een rol, waaronder de aard van de werkzaamheden, de

noodzaak van de medewerking van de huurder, de financiële consequenties voor de verhuurder (bij niet-medewerking van de huurder), de huurprijsverhoging en de mogelijkheid van een vervangend huurobject voor de huurder. Het is aan de verhuurder om aannemelijk te maken dat het voorstel redelijk is. Dat is hier volgens het hof gelukt.

Het hof vindt het beleid van Eigen Haard om iedere 25 tot veertig jaar clustergewijs grondig te renoveren, in beginsel redelijk. Dat lijkt mij ook, met het oog op het behoud van een goede staat van de woningvoorraad. De periode van twee jaar is lang te noemen, maar daar staat tegenover dat aan de huurders wisselwoningen ter beschikking gesteld worden. Het hof vindt dat het renovatievoorstel redelijk is, ook al zou de renovatie vanuit het oogpunt van brandveiligheid niet noodzakelijk zijn.

Wat enorm in het oog springt is de (in de woorden van het hof) 'niet onaanzienlijke' huurverhoging van € 238. Uit de uitspraak blijkt niet wat de huurprijzen voor renovatie waren, maar aangezien de huur volgens het arrest na verhoging nog steeds onder de liberalisatiegrens ligt, zal de huur niet hoger dan (€ 710 - € 238 =) € 472 zijn geweest. De door Eigen Haard voorgestelde huurverhoging is (in elk geval rond de) vijftig procent. Ik heb geen andere uitspraken gevonden waarbij een dergelijke verhoging (in combinatie met de overige omstandigheden) redelijk werd geacht. Daar tegenover staat in deze zaak natuurlijk wel dat de huurders een volledige gerenoveerde en geoptimaliseerde woning terugkrijgen. Het hof wijst de vordering tot verhoging van de huurprijs af. Dat strookt mijns inziens niet met het dictum, waarin is geoordeeld dat het renovatievoorstel redelijk is. Onderdeel van het renovatievoorstel is immers de huurverhoging? Het lijkt erop dat het hof, zonder dat op te schrijven, bedoeld heeft dat de verhuurder voor de verhoging van de huur de weg van artikel 7:255 BW dient te volgen.

Het hof heeft, in verband met de redelijkheid van het renovatievoorstel, waarde gehecht aan de ter zitting gebleken bereidheid van Eigen Haard om een passende oplossing te zoeken en maatwerk te bieden voor de bewoners die hun woning tamelijk recent hebben gerenoveerd. En de omstandigheid dat twaalf van de twintig huurders het voorstel al hadden geaccepteerd is, ondanks dat de zeventigprocentgrens net niet gehaald is, ook een aanwijzing dat het voorstel redelijk is.

De huurders die niet mee willen werken aan de renovatie hebben geopperd om alleen onderhoudswerkzaamheden te verrichten en pas als een huurder de woning zou verlaten, per woning tot renovatie over te gaan. Eigen Haard had daar tegenover gesteld dat dat financieel niet aantrekkelijk is. Daar is wat bij voor te stellen: in één bouwstroom opereren is voordeliger dan telkens opnieuw één woning te renoveren en bij sommige werkzaamheden ook noodzakelijk (denk bijvoorbeeld aan het vernieuwen van standleidingen).

Zie: J. Sengers en P van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, editie 2015, Den Haag, ISBN 9789012395410, p. 101 e.v. en 368.

mr. E. de Bie

Copyright 2018 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.