

# JHV 2017/32

## Renovatie, Dringende werkzaamheden, Renovatievoorstel

### GEGEVENS

Instantie	Kantonrechter Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	27-07-2017
Publicatie	JHV 2017/32 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 7, 2017
Annotator	M. Scheeper
ECLI	ECLI:NL:RBDHA:2017:8432
Zaaknummer	6104755 RL EXPL 17-15841
Overige publicaties	ECLI:NL:RBDHA:2017:8432
Rechtsgebied	Huurrecht
Rechters	mr. Schippers
Partijen	de stichting Stichting Staedion, gevestigd te Den Haag, eisende partij, gemachtigde: mr. K.A.M. Jaspers, tegen [gedaagde] wonende te [woonplaats] , gedaagde partij, gemachtigde: mr. drs. S.A.P. van den Berg. Partijen worden aangeduid als Staedion en [gedaagde] .
Regelgeving	-

### SAMENVATTING

Verhuurder Staedion wil aan het Laakzicht-Wooncomplex in Den Haag (96 woningen) werkzaamheden uitvoeren. Het gaat om het vervangen van de open-gasinstallatie door een warmte-unit en het vervangen van het leidingwerk. Een aantal huurders weigert in te stemmen met het renovatievoorstel en weigert mee te werken aan de werkzaamheden. Staedion heeft (in individuele procedures) gevorderd dat de huurders worden veroordeeld tot het meewerken aan het uitvoeren van een opname in het gehuurde en tevens aan de uitvoering van de voornoemde werkzaamheden.

De rechter heeft geoordeeld dat het voorstel dat Staedion heeft gedaan redelijk is.

### UITSPRAAK

#### Procedure:

De kantonrechter heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- de dagvaarding van 6 juli 2017, met producties;

De mondelinge behandeling is gehouden op 17 juli 2017.

Ter voorbereiding op de mondelinge behandeling hebben partijen nadere stukken ingediend. Door de griffier zijn aantekeningen gemaakt van wat ter zitting is besproken. Een schikking is niet bereikt.

De uitspraak van het vonnis is bepaald op heden.

#### 1. Feiten

De kantonrechter gaat uit van de navolgende feiten.

1.1 [gedaagde] huurt van Staedion de woning aan het [adres] te [plaats] . De woning maakt deel uit van wooncomplex “Laakzicht”, bestaande uit 96 woningen, verdeeld over 16 verdiepingen.

1.2 Staedion heeft het voornemen werkzaamheden aan de woningen uit te voeren, bestaande uit het vervangen van de open-gasinstallaties (geisers) in de woningen door een warmte-unit en het vervangen (vernieuwen) van het leidingwerk.

1.3 Staedion heeft [gedaagde] verzocht medewerking te verlenen aan de uitvoering van de hiervoor bedoelde werkzaamheden. [gedaagde] heeft die medewerking geweigerd.

#### 2. Vordering

Staedion vordert – zakelijk weergegeven – dat bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

1. [gedaagde] wordt veroordeeld met onmiddellijke ingang gelegenheid te geven voor de uitvoering van de warme opname, in/aan haar woning aan het [adres] te [plaats] door Staedion en/of door haar ingeschakelde derde(n), met veroordeling van [gedaagde] om de woning aan het [adres] te [plaats] tijdelijk en gedeeltelijk te

ontruimen en te verlaten (zo nodig met verkorting van de in artikel 555 Rv genoemde termijn van drie dagen voor het doen van een bevel om aan de in de onderhavige procedure gevorderde ontruiming te voldoen), voor de duur dat en voor zover als dit voor Staedion en de door Staedion ingeschakelde derde(n) noodzakelijk is om voornoemde warme opname te (laten) verrichten;

2. [gedaagde] wordt veroordeeld met ingang van 1 augustus 2017 gelegenheid te geven voor de uitvoering van de werkzaamheden zoals genoemd sub 2 van de inleidende dagvaarding, in/aan haar woning aan het [adres] te [plaats] door Staedion en/of door haar ingeschakelde derde(n), met verdeling van [gedaagde] om de woning aan het [adres] te [plaats] tijdelijk en gedeeltelijk te ontruimen en te verlaten, voor de duur dat en voor zover als dit voor Staedion en de door Staedion ingeschakelde derde(n) noodzakelijk is om voornoemde werkzaamheden te (laten) verrichten, alsmede Staedion te machtigen de voornoemde werkzaamheden uit te (doen laten) voeren;

3. [gedaagde] wordt veroordeeld in de kosten van deze procedure, waaronder begrepen het salaris en de verschotten van de gemachtigde van Staedion.

Staedion legt aan de vorderingen voormelde vaststaande feiten ten grondslag alsmede de volgende stellingen.

2.1 In het kader van haar energiebesparende maatregelen (verlaging CO<sub>2</sub>-uitstoot) geeft Staedion uitvoering aan het Energieakkoord van 2013 waarbij maatschappelijke en milieu-organisaties, de vakbonden, de energiebedrijven, de rijksoverheid, Aedes en de Woonbond afspraken hebben gemaakt over de lange termijnkoers met betrekking tot energiebesparing en duurzame energie. Staedion verwijst naar een in dit verband door haar overgelegde publicatie van de Woonbond. In die publicatie doet de Woonbond uit de doeken waarom zij, als vertegenwoordiger van 1,6 miljoen huurders, achter dit Energieakkoord staat. Al eerder hadden partijen in de huursector (voor woningcorporaties Aedes, voor huurders o.a. de Woonbond) het convenant Energiebesparing Huursector opgesteld. Staedion heeft op lokaal niveau in het kader van het Energieakkoord, nadere prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Den Haag. Zo is onder meer afgesproken dat open-verbrandingstoestellen in de huurwoningen van Staedion worden vervangen door meer duurzame exemplaren.

2.2 Voor Staedion houdt dit in dat zij vóór het einde van 2017 circa 2.500 open-verbrandingstoestellen in haar woningen wil te vervangen door een meer duurzame, milieuvriendelijke en veilige (gesloten) variant. De afspraken tussen Staedion en de gemeente Den Haag zijn vastgelegd in een overeenkomst. In de woning wenst Staedion een warmte-unit (warmtewisselaar) te installeren die vervolgens warm water zal genereren.

2.3 Behalve voormeld milieuaspect speelt ook het veiligheidsaspect een rol. Staedion wenst naar voren te brengen dat het (toenmalige) Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (tegenwoordig: Ministerie van Infrastructuur en Milieu) enige jaren geleden een campagne is gestart met als doel in heel Nederland de potentieel gevaarlijke open-verbrandingstoestellen te vervangen. In oktober 2014 is in dit kader de "Handreiking vervanging open-verbrandingstoestellen voor corporaties en andere professionele verhuurders" uitgegeven door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Hierin wordt het gevaar van open-verbrandingstoestellen en het belang van vervanging ervan door gesloten toestellen onderschreven.

2.4 De huurders van Staedion zijn uitgebreid geïnformeerd over het voorstel van Staedion om open-verbrandingstoestellen te vervangen door duurzame eigentijdse systemen. In het woonmagazine van Staedion "Woonspot" van mei 2015 heeft een artikel gestaan waarin de huurders zijn geïnformeerd over het project. Daarnaast zijn de huurders wiens woningen het betroffen ook gestuurd waarin de plannen uitgebreid zijn toegelicht. Bij brief van 7 december 2016 is een redelijk voorstel, zoals bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW gedaan door Staedion. In deze brief zijn de plannen van Staedion uit de doeken gedaan. In de bijlage bij de brief is een werkprogramma gevoegd waarop precies staat aangegeven wat er gedurende de drie werkdagen die de werkzaamheden in beslag zullen nemen zal gebeuren en welke hinder voor de bewoner te verwachten valt. De aanwezigheid van de huurders is alleen aan het begin van de eerste werkdag (bij het afdekken van hun spullen) en aan het eind van de derde werkdag (bij de instructie) noodzakelijk.

2.5 Aan het [adres] bevinden zich, naast het wooncomplex "Laakzicht", nog twee identieke wooncomplexen, genaamd "Spoorzicht" en "Brugzicht". Staedion wil ook in deze twee wooncomplexen een warmte-unit installeren en het leidingwerk vervangen door nieuwe leidingen. De werkzaamheden in de drie wooncomplexen aan het [adres] worden door Staedion als één project beschouwd waarbij de werkzaamheden aansluitend aan elkaar (per wooncomplex) worden uitgevoerd. Het zijn drie identieke wooncomplexen aan het [adres] waaraan identieke renovatiewerkzaamheden worden verricht. De drie complexen vormen samen dus een bouwkundige eenheid (in de zin van artikel 7:220 lid 3 BW). In het wooncomplex "Brugzicht" en "Spoorzicht" zijn de werkzaamheden in mei 2017 gestart. De werkzaamheden in het wooncomplex "Laakzicht" zullen aansluitend vanaf 1 augustus 2017 aanvangen.

2.6 De keuze van Staedion om een warmte-unit te plaatsen is pas gemaakt nadat eerst een uitgebreide vergelijking gemaakt is met twee andere opties: een elektrische boiler of een individuele cv-ketel. Ook deze twee opties bieden een milieuvriendelijker en veiliger alternatief dan een geiser. De keuze voor de warmte-unit is de huurders uitgebreid toegelicht. In het document "Toelichting conceptkeuze Geiservervanging [adres]" wordt de keuze duidelijk. Naast de voor- en nadelen van de warmte-unit worden in dit document ook de voor- en nadelen van de beide alternatieven beschreven. Het voornoemde document is tijdens een bewonersbijeenkomst op 12 januari 2017 aan de bewoners van de drie wooncomplexen ook nog mondeling toegelicht door Staedion. Alle bewoners zijn destijds schriftelijk voor deze bewonersbijeenkomst uitgenodigd. Daarnaast heeft Staedion een proefwoning ingericht met als doel bewoners te kunnen laten zien wat exact het resultaat van de werkzaamheden zou zijn. Alle bewoners zijn persoonlijk uitgenodigd om deze proefwoning te komen bezichtigen.

2.7 De gekozen warmte-units (warmtewisselaars) zullen na plaatsing het reeds verwarmde water ten behoeve van de verwarmingen gebruiken om het tapwater te verwarmen. Het systeem wordt in de toekomst nog duurzamer als het kan worden aangesloten op de stadsverwarming. Ook een HR cv-ketel had een duurzaam alternatief kunnen zijn, echter voor de afvoer van rookgassen dienen dan aan de buitenkant van de gevel voorzieningen te worden aangebracht waarvoor de gemeente geen toestemming wilde geven. Elektrische boilers zijn naar hun aard al veel minder duurzaam en hebben als groot nadeel dat de voorraad warm water beperkt is.

2.8 Ook voor wat betreft veiligheid is de warmte-unit het beste alternatief. Bij een warmte-unit kan er geen koolmonoxide vrijkomen (zoals bij een geiser). Daarnaast produceert een warmte-unit geen vocht zoals bij het gebruik van de geiser het geval is. Vocht kan leiden tot schimmelvorming in de woning.

2.9 Staedion wil benadrukken dat voor wat betreft de investering die gepaard gaat met het vervangen van de open-gasinstallaties in de woningen, de keuze voor de warmte-unit ten opzichte van de andere alternatieven de duurste variant is. Desondanks heeft Staedion voor dit apparaat gekozen, omdat dit volgens Staedion dit in de toekomst de meest duurzame variant zal zijn. Daarnaast is de warmte-unit het meest veilige apparaat en bovendien energiezuiniger dan de alternatieven vanwege de warmtewisselaar die zich in de warmte-unit bevindt en koud water omzet in warm tapwater. Het reeds verwarmde cv-water fungeert als transportmiddel voor het leveren van warmte.

2.10 Staedion zal voor het plaatsen van de warmte-unit de huur niet verhogen. Op grond van artikel 7:255 lid 1 onder b BW is ze daartoe wel bevoegd. Daarnaast levert de warmte-unit een besparing op in de jaarlijkse lasten voor ruimteverwarming en warm tapwater. Dit wordt toegelicht in het overzicht "kostenvergelijking geiser ten opzichte van warmte-unit" dat Staedion ten behoeve van bewoners heeft gemaakt. Eenzelfde kostenvergelijking heeft Staedion gemaakt voor het alternatief voor de warmte-unit, de elektrische boiler. Uit het overzicht "geiser t.o.v. elektrische boiler" komt naar voren dat de elektrische boiler voor bewoners een kostennadeel oplevert in de jaarlijkse lasten ten opzichte van de huidige situatie (geiser).

2.11 Staedion heeft bewoners die een lopend (lease)contract hebben voor een huurgeiser aangeboden het huurcontract op kosten van Staedion af te kopen. Daarnaast heeft Staedion bij gelegenheid van de mondelinge behandeling gewezen op de mogelijkheid dat de huurders, naast de te installeren warmte-unit, gebruik kunnen blijven maken van een eventueel door henzelf aangeschafte elektrische boiler. In dat geval zal een aangepaste warmte-unit worden geïnstalleerd. Ook heeft Staedion buiten het flatgebouw verblijfsruimen gecreëerd waar bewoners overdag kunnen verblijven op geluidsoverlast te ontlopen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om

gedurende enige tijd op kosten van Staedion te verblijven in een zorghotel.

2.12 Naast het vervangen van de geiser door de warmte-unit in de woningen van het complex "Laakzicht" zullen de (distributie)leidingen in het complex "Laakzicht" vervangen worden. Deze leidingen lopen vanaf de warmte opwekkers (CV ketels op het dak) naar de kelder en in strangen terug naar boven door alle woningen (16 verdiepingen). De strangen bestaan uit een aanvoer- en een retourleiding. Staedion kan geen woningen overslaan omdat dan de werkzaamheden in de zowel onder- als bovengelige woningen niet uitgevoerd kunnen worden. De standleiding dient in één keer tegelijk voor alle 16 boven elkaar gelegen woningen vervangen te worden. Medewerking door alle huurders is dus cruciaal. Door het niet meewerken dupeert [gedaagde] zowel Staedion als de andere bewoners van het complex. Zij hebben dan geen verwarming of warm tapwater. Daarnaast dupeert [gedaagde] ook Staedion aangezien de aannemer Staedion dan extra kosten in rekening moet brengen omdat zij ten behoeve van deze ene specifieke huurder alsnog op een later moment terug moeten komen. Deze kosten worden door de aannemer voorlopig op € 5.500,00 per woning geschat.

2.13 Op grond van voormelde argumenten is Staedion van mening dat zij [gedaagde] een redelijk voorstel in de zin van artikel 7:220 lid 2 BW heeft gedaan. De belangen van Staedion zijn gelegen in het aanbrengen van een duurzaam, en in de toekomst duurzamer te maken, systeem voor het verwarmen van tapwater. Daarbij heeft zij [gedaagde] uitgebreid geïnformeerd. Zij heeft zelfs aangetoond dat zij alternatieve systemen bij haar keuze heeft meegewogen.

2.14 De belangen van de weigeraars om niet akkoord te gaan met het voorstel van Staedion zijn dat zij de benodigde werkzaamheden hinderlijk vinden al dan niet vanwege hun hoge leeftijd en ook in hun ogen onnodig omdat de geisers op dit moment nog goed werken. Sommige huurders vinden dat Staedion hen niet overtuigd heeft dat andere opties wellicht beter waren. Weer andere huurders hebben kritiek op de door Staedion gevoerde procedure. Staedion meent dat de voorzieningenrechter in deze procedure een voorschot kan nemen op de vermoedelijke uitkomst in een bodenprocedure als de rechter de vraag krijgt voorgelegd of dit renovatievoorstel redelijk is. Immers, op grond van jurisprudentie, blijkt dat de belangen van een verhuurder die maatregelen neemt die mede zijn gericht op het beschermen van haar huurders tegen veiligheidsrisico's en gezondheidsschade, als een gerechtvaardigd belang gelden. Zeker als daar tegenover geen huurprijshoogte staat en zelfs een verlaging van de energiekosten. Ook de hinder door de werkzaamheden zal in vergelijking tot andere duurzaamheidsprojecten gering zijn; in de woning hoeft slechts drie dagen gewerkt te worden.

2.15 Staedion moet de leidingen vervangen omdat deze zich sinds de bouw van het complex, ruim vijftig jaar geleden, in de woningen bevinden en aan vervanging toe zijn. Het betreft dus dringende werkzaamheden in de zin van artikel 7:220 lid 1 BW. Indien de leidingen niet worden vervangen is het risico op lekkage aanzienlijk. Bovendien wordt het nieuwe aan te brengen leidingwerk aanzienlijk beter geïsoleerd. Hierdoor wordt het verlies van warmte, dat plaatsvindt tijdens het transport naar de plaats van de warmte afgifte, veel minder. Ook de leidingen in de woningen worden beter geïsoleerd waardoor de verdeling van kosten eerlijker zal zijn. In de warmte-units bevindt zich een meter die registreert hoeveel er precies aan warmte (voor verwarming en warm tapwater) afgenomen wordt. Om de overlast voor bewoners zoveel mogelijk te beperken heeft Staedion besloten het vervangen van de leidingen samen te laten vallen met het vervangen van de geisers. Omdat de leidingen onder in het gebouw in de huidige situatie door de bergingen van bewoners lopen (en bewoners dus altijd betrokken dienen te worden bij werkzaamheden aan de leidingen) zullen de werkzaamheden tevens inhouden dat de leidingen verplaatst worden naar de gangzone. Overigens worden de beide ketels op het dak niet vervangen. Deze zijn in 2009 reeds vervangen en zijn nog niet afgeschreven. Omdat het vervangen van de leidingen dringende werkzaamheden betreffen dient de huurder hiervoor op grond van artikel 7:220 lid 1 BW hoe dan ook zijn medewerking te verlenen.

2.16 In het belang van haar huurders wil Staedion de warmte-units aangebracht hebben voor aanvang van het stookseizoen (1 oktober 2017). Het is voor de huurders erg onaangenaam als de werkzaamheden gedurende het stookseizoen uitgevoerd worden en zij daardoor in de kou zitten. Staedion ziet het dus, in het belang van haar huurders, als haar verplichting om uiterlijk 1 oktober 2017 de werkzaamheden afgerond te hebben. Om die reden dienen de werkzaamheden uiterlijk 1 augustus te starten.

2.17 Circa een week voor de start van de werkzaamheden vindt een zogenaamde warme opname in de woning plaats waarbij onder meer wordt besproken waar exact de warmte-unit zal komen te hangen en hoe de leidingen komen te lopen. De bestaande geiser wordt kosteloos afgekoppeld door de installateur. De huurders mogen zelf beoordelen wat hiermee moet gebeuren, aangezien deze warmtevoorzieningen niet het eigendom van Staedion zijn. Voor huurgeisers heeft Staedion hierover afspraken gemaakt met (onder meer) Eneco. Staedion zal ervoor zorgen dat de huurgeisers ingeleverd wordt bij Eneco waarna de (lease)contracten beëindigd zullen worden.

2.18 Bij de brief van 7 december 2016 zat een door de huurder in te vullen verklaring waarop aangegeven kon worden of de huurder al dan niet akkoord zou gaan met de werkzaamheden. De ingevulde akkoordverklaring diende aan Staedion teruggestuurd te worden.

2.19 Op 12 januari 2017 heeft Staedion een informatieavond georganiseerd waarvoor iedere bewoner persoonlijk is uitgenodigd.

2.20 Staedion heeft in de maand januari 2017 getracht persoonlijk contact te krijgen met de huurders die nog niet akkoord waren, onder andere door het afleggen van huisbezoeken en te bellen, met als doel hen er alsnog toe te bewegen akkoord te gaan met de uitvoering van de werkzaamheden.

2.21 Op 4 mei 2017 heeft Staedion nogmaals een brief gestuurd om bewoners de gelegenheid te geven akkoord te gaan. In deze brief heeft Staedion vermeld dat meer dan 72% van de huurders van de drie wooncomplexen tezamen, akkoord is gegaan met de werkzaamheden.

2.22 Staedion heeft vervolgens haar advocaat de opdracht gegeven [gedaagde] aan te schrijven met het dringende verzoek Staedion alsnog de gelegenheid te geven akkoord te geven voor de werkzaamheden in de woning. In deze brief, die op 23 mei 2017 is verstuurd, zijn de belangen van Staedion nog eens uitgebreid toegelicht. Voor het geval [gedaagde] nog steeds niet akkoord zou gaan met de uitvoering van de werkzaamheden is de onderhavige procedure in de brief aangekondigd. Tevens is aangegeven dat inmiddels meer dan 70% van de huurders akkoord is gegaan met het voorstel en dat dit percentage betekent dat het voorstel van Staedion op grond van artikel 7:220 lid 3 5W wordt vermoed redelijk te zijn. De advocaat heeft tevens geschreven dat de huurders die niet akkoord zijn gegaan (of die niet hebben gereageerd) acht weken de tijd hebben om de rechter de redelijkheid van het voorstel te laten toetsen. Voor het complex "Laakzicht" gold dat ten tijde van de brief d.d. 23 mei 2017, 67% van de huurders in dit complex akkoord waren. Ten tijde van het uitbrengen van de inleidende dagvaarding is dit percentage gestegen naar 80%.

2.23 In de wet (art. 7:220 leden 1 en 2 BW) wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds dringende werkzaamheden (lid 1) en anderzijds renovatie (lid 2). Onder dringende werkzaamheden worden verstaan werkzaamheden die niet zonder schade of nadeel kunnen worden uitgesteld tot na het einde van de huurperiode (Nota naar aanleiding van het verslag Kamerstukken II 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 22 en minister Korthals, WGO, Kamerstukken II 2000/01, nr. 19, p. 29, Kamerstukken II 2000/01, 26 932, nr. 5, p. 9) of, anders gezegd, werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten of schade zouden leiden (Memorie van Toelichting, Kamerstukken II 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 30). De dringendheid van werkzaamheden is dus niet beperkt tot een bouwkundige noodzaak (zoals bij reparaties het geval is), maar is bijvoorbeeld ook aanwezig indien de kosten voor de uitvoering van de werkzaamheden in de toekomst hoger zullen uitvallen indien de werkzaamheden niet nu worden uitgevoerd. Van renovatie is sprake bij sloop met vervangende nieuwbouw of bij gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging (art. 7:220 lid 2 BW, laatste zin).

2.24 Het vervangen van de geiser door een warmte-unit betreft renovatiewerkzaamheden. Hiervoor heeft Staedion op grond van een belangenafweging aangegeven waarom haar voorstel een redelijk voorstel is. Afgezien van deze belangen wordt haar voorstel ook vermoed redelijk te zijn (in de zin van artikel 7:220 lid 3 BW) omdat meer dan 70% van de bewoners van het gehele complex (drie wooncomplexen) maar ook de bewoners van de flat "Laakzicht" op zichzelf, akkoord is met het renovatievoorstel. Het vervangen van het leidingwerk betreft dringende werkzaamheden. Hiervoor dient de huurder op grond van artikel 7:220 lid 1 BW zijn

medewerking te verlenen.

2.25 Naar mening van Staedion kan de rechter in de onderhavige procedure een voorschot nemen op uitkomst van een bodenprocedure, nu de rechter in een bodenprocedure zal oordelen dat het renovatievoorstel op grond van artikel 7:220 lid 2 BW redelijk is nu de belangen van Staedion zwaarder wegen dan de mogelijke belangen van gedaagden. Ten aanzien van de belangen van Staedion speelt mee dat een aanzienlijke meerderheid van de huurders de warmte-units graag wil en hiervoor akkoord heeft gegeven.

2.26 Eerder heeft Staedion al uitgebreid haar belangen toegelicht, deze zijn gelegen in de veiligheid/gezondheid van de huurders, hun wooncomfort en energiebesparing

2.27 Het gerechtshof Amsterdam heeft in het arrest van 27 januari 2015 in een soortgelijke zaak (maar dan ten aanzien van een HR cv-ketel ter vervanging van een geiser) geoordeeld dat het een feit van algemene bekendheid is dat naar de huidige maatschappelijke opvattingen een verhuurde woning dient te zijn uitgerust met een warmtevoorziening en dat een cv-installatie meer dan een geiser aan de eisen van deze tijd voldoet. Staedion zou daaraan willen toevoegen dat een warmte-unit nog meer aan de eisen van deze tijd voldoet, zeker als deze in de toekomst ook nog wordt aangesloten op de stadsverwarming. Bovendien stelt het hof dat het aan haar als eigenaresse van de woning is om de basisuitrusting van haar woningen te bepalen en deze zo nodig aan te passen aan de eisen van de moderne tijd. Het hof oordeelde voorts dat de belangen van de verhuurder bij het plaatsen van cv-installaties (onder meer in het kader van veiligheid en het voldoen aan de eisen van de huidige tijd) zwaarder wegen dan de belangen van de individuele huurders (zoals ruimteverlies, het noodzakelijkerwijs moeten veranderen van de inrichting van de woning, het genot van de gaskachel en de andere lucht die de cv-installatie met zich zal meebrengen met daaraan gekoppeld de angst voor gezondheidsproblemen). Over het argument van de huurders dat ook een cv-ketel gevaarlijk kan zijn, oordeelde het hof dat het voldoende aannemelijk is dat cv-ketels in beginsel substantieel veiliger zijn dan open-verbrandingstoestellen zoals gaskachels en geisers.

2.28 Staedion heeft grote financiële en organisatorische belangen bij het aansluitend aanbrengen van de warmte-units en het vervangen van de leidingen in de 96 woningen. In dit verband heeft zij ook een spoedeisend belang bij toewijzing van haar vorderingen in dit kort geding. Als de werkzaamheden niet conform de planning kunnen worden uitgevoerd, zal Staedion niet aan haar verplichting kunnen voldoen om vanaf 1 oktober 2017 warmte te leveren. Bovendien kan Staedion dan niet profiteren van de kostenbesparingen door de werkzaamheden aansluitend te laten uitvoeren. Indien de uitvoerder van de werkzaamheden, de firma Breijer, terug dient te komen om werkzaamheden in een individuele woning alsnog uit te voeren dan zijn hier aanzienlijke meerkosten mee gemoeid. Bovendien dienen bewoners van de boven en onderliggende woningen dan opnieuw thuis te zijn.

2.29 Aangezien [gedaagde] tot op heden heeft nagelaten toestemming te geven voor het plaatsen van de warmte-unit en het vervangen van het leidingwerk, vordert Staedion in de onderhavige procedure [gedaagde] te veroordelen Staedion gelegenheid te geven de werkzaamheden uit te (laten) voeren (inclusief het meewerken aan de warme opname). Daarbij vordert zij de tijdelijke ontruiming van het gehuurde. In het kader van dit laatste verwijst zij naar een uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 18 april 2013 in artikel 558 Rv. Zij kan namelijk niet volstaan met het vorderen van een machtiging om zich toegang tot de woning te kunnen verschaffen, zo volgt uit deze uitspraak van de rechtbank Amsterdam.

### 3. Verweer

[gedaagde] voert gemotiveerd verweer en concludeert Staedion in haar vordering niet ontvankelijk te verklaren, dan wel deze af te wijzen, zulks met veroordeling van Staedion in de kosten van het geding.

[gedaagde] voert tezamen met een andere huurder van het wooncomplex "Laakhaven" een gelijk dan wel gelijksoortig verweer, zonder daarbij aan te geven welke van die verweermiddelen expliciet voor [gedaagde] van toepassing zijn. Bedoelde verweermiddelen luiden, zakelijk weergegeven, als volgt.

3.1 De gehuurde woning dateert van 1970 en telt 96 woningen. Even verder aan het [adres] staan er nog twee wooncomplexen, "Brugzicht" en "Spoorzicht". De drie complexen zijn niet bouwkundig aaneengesloten of anderszins met elkaar verbonden. Zij staan en functioneren los van elkaar, ook voor wat betreft bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie.

3.2 Het complex Laakzicht is gesplitst in appartementsrechten. Het leeuwendeel van de woningen is van Staedion en wordt verhuurd, maar niet allemaal. Nummer 16 is bijvoorbeeld van particuliere eigenaren. Zij huren hun woning dus niet van Staedion.

3.3 Het water voor de centrale verwarming van Laakzicht wordt verwarmd in een ketelhuis op het dak van de flat. De verwarmingsketel in dat ketelhuis werkt op aardgas en dateert volgens Staedion van 2009. Deze zou nog lang niet zijn afgeschreven en Staedion wil de ketel ook voorlopig nog niet vervangen.

3.4 Het water voor de centrale verwarming wordt vanuit het ketelhuis naar de woningen geleid via zogenaamde dikwandige, gelaste pijpen. Dit soort verwarmingspijpen gaat minstens 100 jaar mee. Er is hier dus geen reëel risico op lekkage of anderszins sprake dringende werkzaamheden.

3.5 Het kraanwater in de woningen wordt op verschillende manieren verwarmd. Sommige mensen hebben nog een geiser ("open-gasinstallatie") van Eneco in gebruik, maar dat is een aflopende zaak. Een eenmaal defecte of afgeschreven geiser vervangt Eneco niet meer door een nieuwe geiser, maar in beginsel door een elektrische boiler. Veel huurders hebben al zo'n boiler, bijvoorbeeld van het merk Inventum AquaSafe. Deze boilers huren zij doorgaans van Eneco, meestal voor de bepaalde duur van tien jaar. De vervanging van een geiser door een elektrische boiler is een vrij eenvoudige, betrekkelijk goedkope ingreep. Behalve dat de vervanging van een geiser de veiligheid verbetert en de gezondheidsrisico's vermindert (daar is geen discussie over), is er ook een (ander) milieuvoordeel. Geisergebruikers verwarmen hun kraanwater dus nog op gas, maar dat zijn er steeds minder, terwijl de gebruikers van een elektrische boiler hun kraanwater verwarmen met stroom van Eneco, die op haar website belooft dat de stroom 100% groen is.

3.6 Op 7 december 2016 schreef Staedion aan haar huurders:

*In uw woning hangt een boiler of geiser. Deze installaties zijn niet altijd veilig en vervuilen het milieu. Daarom vervangen wij alle boilers en geisers. In deze brief leest u wat dat voor u betekent. U krijgt een warmte-unit in uw woning. Een warmte-unit zorgt voor warm water en is aangesloten op de collectieve verwarming in uw woning. Het is ongeveer net zo groot als een cv-ketel. De installateur komt uw geiser/boiler vervangen. Deze werkzaamheden duren ongeveer drie dagen.*

*Wilt u de akkoordverklaring vóór 20 december 2016 aan ons terugsturen?*

*In de bijlage vindt u een akkoordverklaring. Hiermee geeft u ons toestemming om de warmte-unit te plaatsen. Om de werkzaamheden in uw woning uit te voeren is het noodzakelijk dat wij van tevoren weten of u akkoord gaat. Wilt u de akkoordverklaring ondertekenen en in de antwoordenvolpoe zo spoedig mogelijk aan ons terugsturen, uiterlijk 20 december.*

3.7 In de bijlage "Achtergrondinformatie" vermeldt Staedion:

*Keuze voor warmte-unit*

*Er zijn verschillende apparaten die beter voor het milieu zijn dan een geiser. U kunt dan denken aan een warmte-unit, een individuele hr combi ketel of een boiler.*

*Staedion kiest voor een warmte-unit. Dit is een duurzame oplossing. Ook levert het meer comfort en lagere energiekosten. Een elektrische boiler geeft hogere energiekosten, minder comfort en neemt meer ruimte in beslag dan een warmte-unit.*

3.8 In de bijlage “Werkprogramma” vermeldt Staedion:

*Wat gaat er gebeuren:*

*(...)*

*De werkzaamheden duren 3 werkdagen.*

*Wanneer moet u thuis zijn?*

*Als de installateur begint. Dan bedekt u samen uw spullen.*

*Op dag drie in de middag. Dan legt de installateur uit hoe de warmte-unit werkt.*

*Verder hoeft er niemand thuis te zijn tijdens de werkzaamheden. Dat mag natuurlijk wel als u dat prettig vindt. U kunt tijdens de werkzaamheden thuis blijven wonen.*

3.9 Uit de aanvullende productie 18 van Staedion valt op te maken dat Staedion 29 akkoordverklaringen heeft ontvangen. Bij nadere bestudering blijkt echter dat het niet gaat om akkoordverklaringen voor 29 woningen. Sommige van de verklaringen hebben namelijk betrekking op hetzelfde adres. Ook daarop valt nog wat af te dingen, want verschillende mensen hebben hun aanvankelijke akkoordverklaringen later ingetrokken en alsnog verklaard niet met het voorstel in te stemmen. Het valt niet in te zien waarom zij niet op hun aanvankelijke keuze zouden mogen terugkomen. De akkoordverklaringen zijn niet onherroepelijk gegeven en zij hebben ieder voor zich na hun aanvankelijke verklaring op basis van nieuwe informatie en hun eigen waarnemingen in de proefwoning hun standpunt herzien.

3.10 Een groot aantal bewoners heeft niet ingestemd met het voorstel van Staedion. De redenen die de meesten aangeven, zijn dat zij niets voelen voor een grootschalige verbouwing van hun woning en de rommel en overlast die dat met zich brengt, dat zij zich onvoldoende geïnformeerd vinden over het voorstel zelf en de alternatieven, of dat zij de voorkeur geven aan een elektrische boiler of tevreden zijn met de elektrische boiler die zij al hebben.

3.11 Van circa 34% van de woningen is de voorkeur kennelijk niet bekend, maar in het hypothetische geval dat alle bewoners van deze woningen akkoord gaan met het

voorstel, komen de voorstanders op niet meer dan 67%.

3.11 Ruim drie weken nadat Staedion de akkoordverklaringen retour had willen hebben, heeft zij op verzoek van een aantal bewoners een informatiebijeenkomst georganiseerd. Die vond plaats op 12 januari 2017 en duurde nog geen uur. De bijeenkomst verliep uiterst rommelig. Er bleek bijvoorbeeld lange tijd geen werkende microfoon aanwezig, waardoor de sprekers niet of niet goed verstaanbaar waren. Toen dit euvel uiteindelijk verholpen was en de mogelijkheid ontstond om vragen te stellen, werd er na een aantal kritische vragen van bewoners, waarop Staedion geen antwoord kon of wilde geven, door Staedion een punt achter de bijeenkomst gezet. De voor die avond bedoelde powerpointpresentatie kwam daardoor niet uit de verf. De voor- en nadelen van de verschillende alternatieven zijn niet (goed) aan bod gekomen, laat staan uitgebreid toegelicht, zoals Staedion in de dagvaarding stelt.

3.12 Anderhalve maand na deze mislukte informatieavond, nodigde Staedion per brief van 27 februari 2017 de bewoners uit voor de bezichtiging van een proefwoning die op 6 en 7 maart 2017 was opengesteld. Voor veel bewoners was dit een ontzetterende ervaring. De warmte-unit bleek een behoorlijk bakbeest te zijn, waardoor er eigenlijk geen geschikte plaats voor in de flats aanwezig is, en de nieuwe leidingen bleken niet, zoals de bestaande leidingen, in de muur, maar op de muur te worden aangebracht.

3.13 Een van de huurders verwoorde het treffend in haar niet-akkoordverklaring

*Ik heb de modelwoning gezien. Elke verbouwing moet een woning verfraaien, maar zoals het eruit gaat zien is in een woord: “afschuwelijk”.*

3.14 De bezichtiging van de proefwoning was voor veel bewoners aanleiding om de akkoordverklaring in te trekken of, als zij nog geen verklaring hadden ingestuurd, alsnog een niet-akkoordverklaring in te sturen.

3.15 Staedion heeft vervolgens nog geprobeerd om met huisbezoeken bewoners over de

streep te trekken, maar dat verliep kennelijk niet tot haar tevredenheid, want op 4 mei 2017 schreef zij aan de bewoners van Laakzicht:

*Wij hebben u op 7 december 2016 een brief gestuurd, waarin wij uw akkoord vragen om een warmte-unit aan te brengen in uw woning. In deze brief en op 12 januari 2017 tijdens de bewonersavond, hebben wij onze beweegredenen toegelicht en gevraagd om uw akkoord met een akkoordverklaringsformulier. U heeft geen akkoord gegeven of uw akkoord ingetrokken. Met deze brief ga ik hier op in.*

*Stand van zaken*

*In twee van de drie flats is meer dan 70% van de huurders akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden. In uw flat, Laakzicht, is 67% akkoord behaald. Een aantal huurders hebben later hun akkoord ingetrokken. Als de akkoordverklaringen van de drie flats worden opgeteld, is in totaal 72% van alle huurders akkoord gegaan. De flats worden juridisch gezien als een “bouwkundige eenheid”, omdat het drie identieke flats zijn waarbij dezelfde werkzaamheden worden uitgevoerd om dezelfde redenen. Het behaalde percentage betekent dat het voorstel van Staedion wordt vermoed redelijk te zijn.*

3.16 Vervolgens vroeg Staedion de bewoners van Laakzicht om alsnog een akkoordverklaring af te geven of hun weigering te herzien. [gedaagde] heeft hieraan geen gevolg gegeven.

3.17 Vervolgens ontving [gedaagde] van mevrouw mr. Jaspers van Huisvestingsadvocaten de brief van 23 mei 2017. Daarin wordt nogmaals om een akkoordverklaring gevraagd en wel vóór 6 juni 2017 en een kort geding aangezegd als de gevraagde verklaring zou uitblijven. Ook aan die brief heeft [gedaagde] geen gevolg gegeven.

3.18 Om te beginnen neemt [gedaagde] het standpunt in dat Staedion geen belang heeft bij haar vordering. Zoals gezegd, kent Laakzicht ten minste twee andere eigenaren dan Staedion, de particuliere eigenaren. Een van hen heeft te kennen gegeven dat hij niet zal meewerken aan de werkzaamheden. Bovendien zijn niet alle bewoners die niet akkoord gaan met de werkzaamheden gedagvaard. Nu de medewerking van alle bewoners van de flat een vereiste is voor de werkzaamheden — dat stelt Staedion ook zelf — zal zij met toekenning van de gevraagde voorziening nog niet (kunnen) bereiken dat de werkzaamheden op 1 augustus 2017 een aanvang kunnen nemen.

3.19 Bovendien ontbreekt de spoedeisendheid bij een eventueel belang van Staedion. Zij stelt dat zij een spoedeisend belang heeft, omdat zij de werkzaamheden vóór het begin van het stookseizoen (1 oktober 2017) afgerond wil hebben, omdat zij na die datum niet zou kunnen voldoen aan haar verplichting om warmte te leveren. Dit argument is natuurlijk niet juist, want als de situatie blijft zoals zij is, kunnen de bewoners hun flats verwarmen op dezelfde manier waarop zij dat het vorige seizoen hebben gedaan. Ook zou Staedion bij het uitblijven van de gevraagde voorziening een kostenbesparing mislopen. Er zouden namelijk meerkosten mee gemoeid zijn als de aannemer terug moet komen om werkzaamheden in een individuele woning te verrichten. Hier spreekt Staedion zich echter tegen. Zij heeft immers meermalen aangegeven dat de werkzaamheden alleen uitgevoerd kunnen worden als alle bewoners meewerken. De aannemer zal dus de gehele flat onderhanden nemen - of de gehele flat niet onderhanden nemen. Er kan dus geen sprake van zijn dat de aannemer ooit voor een individuele woning moet terugkomen en Staedion loopt dus ook geen risico van de eventueel daarmee gemoeide meerkosten.

3.20 Als de gevraagde voorziening uitblijft, blijft dus de gehele flat Laakzicht voorlopig ongewijzigd en is het aan Staedion om al dan niet een bodemprocedure aanhangig te maken. In de ogen van [gedaagde] zou dat de te bewandelen weg zijn. Zij zien niet in waarom van Staedion niet gevergd kan worden dat zij een bodemprocedure volgt, met name omdat juist in die procedure een volwaardig debat gevoerd kan worden over de (on)redelijkheid van het voorstel van Staedion, met inbegrip van de daarmee gemoeide bewijsvoering waarvoor in dit kort geding uiteraard geen plaats is. Het eventuele argument dat Staedion zich contractueel al verbonden heeft jegens de aannemer en/of de leverancier van de warmte-units mag hier geen gewicht in de schaal leggen. Dit ligt immers in de risicosfeer van Staedion en zij had natuurlijk een voorbehoud kunnen maken voor de situatie waarin de bewoners niet met de werkzaamheden instemmen.

3.21 [gedaagde] betwist dat sprake is van dringende werkzaamheden. De ketel in het ketelhuis op het dak is ook volgens Staedions eigen stellingen nog lang niet afgeschreven en de leidingen gaan niet 50 jaar mee, zoals Staedion stelt, maar wel honderd jaar. Hoewel Staedion het risico van lekkages noemt, zijn [gedaagde] geen lekkages bekend en Staedion stelt ook niet dat zich lekkages hebben voorgedaan. Het leidingnet is dus niet aan vervanging toe. De installatie van warmte-units is het meest kostbare en meest ingrijpende alternatief en bezorgt de bewoners de meeste overlast, niet gedurende de drie dagen die de werkzaamheden per woning in beslag nemen, maar gedurende de twee maanden waarin de werkzaamheden in de flat worden uitgevoerd. De bewoners ondervinden natuurlijk niet alleen overlast van de werkzaamheden in de eigen woning maar ook van die in alle hen omringende woningen. Het gaat dan met name om geluidsoverlast, stofoverlast, het niet of maar ten dele kunnen gebruiken van de woning en drie dagen onbekenden over de vloer. De argumenten omtrent de milieuvriendelijkheid schieten bovendien tekort: het kraanwater wordt immers verwarmd met water dat op zijn beurt met aardgas wordt verwarmd, terwijl een goedkope, zonder enige verbouwing en eenvoudig te plaatsen elektrische boiler uitsluitend op groene stroom werkt.

3.22 [gedaagde] erkent dat sprake is van een voornemen tot renovatie in de zin van artikel 7:220 lid 2 BW, maar het daartoe strekkende voorstel van Staedion is niet redelijk en wordt niet door ten minste 70% van de bewoners geruggesteund.

3.23 Omdat Staedion in Laakzicht de bewoners van niet meer dan 20 tot 25 woningen tot medewerking bereid heeft gevonden om mee te werken, heeft zij een trucje bedacht om toch aan 70% voorstanders te komen, zodat zij kan betogen dat haar voorstel juridisch vermoed wordt redelijk te zijn. Daartoe zegt zij de drie flatgebouwen Laakzicht, Spoorzicht en Brugzicht als één complex te beschouwen. In dat geval zou ten minste 70% van het totale aantal woningen akkoord zijn met de werkzaamheden. [gedaagde] is niet bekend met de verhoudingen in de andere flats en Staedion heeft hier ook nooit inzage in gegeven. De percentages waarmee Staedion schernt, moet hij daarom bij gebrek aan wetenschap betwisten. Maar belangrijker is natuurlijk dat hier geen sprake is van één complex en in het bijzonder niet van een bouwkundige eenheid in de zin van artikel 7:220 lid 3 BW.

3.24 Voor zover nodig kan dit nog geïllustreerd worden aan de hand van een voorbeeld uit 2015. Staedion heeft toen getracht om uitsluitend in de flat Brugzicht iedere woning van een eigen, op gas gestookte verwarmingsketel te voorzien. Dat vond zij toen kennelijk het beste alternatief voor Brugzicht. Voor deze werkzaamheden was een omgevingsvergunning vereist, omdat er rookgasafvoerkanalen tot buiten de woningen aangebracht moesten worden. Die vergunning is aangevraagd, maar geweigerd, waarna het project niet is doorggegaan. Maar Staedion zag toen kennelijk geen bezwaar om Brugzicht als een zelfstandige eenheid aan te merken.

3.25 Dat de complexen op elkaar lijken en dat Staedion de identieke werkzaamheden aansluitend aan elkaar (dus per complex) laat uitvoeren, maakt natuurlijk nog niet dat de drie complexen een bouwkundige eenheid vormen.

3.26 Het moet wel als feit worden vastgesteld dat in Laakzicht de bewoners van minder dan 70% van de woningen akkoord is met de werkzaamheden. Het voorstel van Staedion wordt dus niet vermoed redelijk te zijn.

3.27 Met name om de al genoemde redenen vindt [gedaagde] het voorstel van Staedion niet redelijk. Voor de meeste bewoners is het vervangen van de geiser niet het heikele punt, maar wel de keuze voor de warmte-unit als alternatief. Andere opties, zoals een elektrische boiler of een individuele cv-ketel verdienen verre de voorkeur boven de operatie die Staedion nu wil uitvoeren. Staedion stelt dat de warmte-unit het goedkoopste alternatief is en wijst ter onderbouwing daarvan op de verbruikskosten. Als men echter alle kosten van de warmte-unit in ogenschouw neemt, dus ook die van de aanschaf en de installatie met inbegrip van de verbouwkosten, dan is de warmte-unit allerminst het goedkoopste alternatief.

Staedion stelt dat de warmte-unit een energiezuinige en duurzame oplossing biedt. Ook dat betwist [gedaagde]. Het feit dat een warmte-unit kraanwater verwarmt met het warme water van de centrale verwarming lijkt zo op het eerste gezicht misschien een zuinige, duurzame oplossing maar dat geldt alleen als men niet verder kijkt. Het water in de centrale verwarming wordt op zijn beurt verwarmd in het ketelhuis op het dak door een ketel die op aardgas wordt gestookt. Door de installatie van de warmte-unit zou dus ook het kraanwater uiteindelijk door gasverbranding worden verwarmd. Dit staat in scherp contrast met bijvoorbeeld de elektrische boiler die veel bewoners al hebben en die voor 100% op groene stroom werkt - en dus zonder gebruik van fossiele brandstoffen en CO<sub>2</sub>-neutraal. Een warmte-unit die zijn warmte aan de verbranding van aardgas ontleent, is zo gezien juist volledig achterhaald.

3.28 [gedaagde] wijst nog op het gevaar van legionellabesmetting bij het gebruik van het door Staedion voorgestane systeem van een warmte-unit.

3.29 Tot slot wijst [gedaagde] erop dat Staedion in haar complex aan het Elviraland in de wijk Mariahoeve de geisers vervangt door elektrische boilers. Dat complex is zelfs nog enkele jaren ouder dan Laakzicht, maar daar zijn de leidingen kennelijk niet verouderd en aan vervanging toe en daar is Staedion kennelijk ook van mening dat elektrische boilers het beste alternatief zijn.

3.30 Een kort geding is niet de procedure waarin een oordeel over de (on)redelijkheid van dit voorstel - mede afgezet tegen de alternatieven - gegeven zou moeten worden.

3.31 Het valt op dat Staedion niet alleen een veroordeling vordert (1) tot medewerking aan de "warme opname", waarbij onder meer wordt besproken waar exact de warmte-unit zal komen te hangen en hoe de leidingen komen te lopen, en niet alleen (2) een veroordeling om gelegenheid te geven de werkzaamheden uit te voeren, maar ook dat [gedaagde] wordt veroordeeld om voor beide doeleinden hun woningen "... tijdelijk en gedeeltelijk te ontruimen en te verlaten voor de duur dat en voor zover dit zover als dit voor Staedion en de door Staedion ingeschakelde derde(n) noodzakelijk is om voornoemde warme opname [respectievelijk werkzaamheden] te (laten) verrichten". Deze ontruimingsvordering komt voor [gedaagde] als een volslagen verrassing. Staedion heeft hem er in haar voorstel weliswaar op gewezen dat zijn interieur moet worden afgedekt en dat hij geluids- en stofoverlast van de werkzaamheden zou ondervinden, maar ook dat hij tijdens de werkzaamheden gewoon in de woning kan blijven wonen. Tot de dagvaarding is nooit van hem verlangd dat hij de woning zou moeten ontruimen en ook de akkoord-stemmers hebben hier natuurlijk niet van geweten. Deze vordering ligt daarom (ook) voor afwijzing gereed.

3.32 [gedaagde] concludeert daarom primair dat Staedion bij gebrek aan belang niet-ontvankelijk in haar vorderingen verklaard zou moeten worden en subsidiair dat de vorderingen bij gebrek aan spoedeisend belang dan wel na inhoudelijke beoordeling van de zaak moeten worden afgewezen.

#### 4. Beoordeling

4.1 Wijzend op de voortgang en overgang van de werkzaamheden van de complexen Brugzicht en Spoorzicht naar het onderwerpelijke complex Laakzicht en wijzend op de hoge kosten die stagnatie in die voortgang en overgang met zich meebrengen heeft Stadion naar het oordeel van de kantonrechter in voldoende mate haar spoedeisend belang bij haar vorderingen aannemelijk gemaakt. In zoverre is Staedion ontvankelijk in haar vorderingen.

4.2 In deze procedure dient de kantonrechter te beoordelen of het zo zeer waarschijnlijk te achten is, dat de vorderingen van Staedion in een eventueel aan te spannen bodemprocedure toewijsbaar geacht worden, dat het verantwoord is daarop bij wijze van voorziening bij voorraad vooruit te lopen. Daartoe overweegt de kantonrechter als volgt.

Ten aanzien van de installatie van de warmte-unit:

4.2.1 In deze procedure zijn partijen het er over eens dat het plaatsen van een warmte-unit renovatiewerkzaamheden betreft in de zin van artikel 7:220 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek

4.2.2 Partijen hebben uitvoerig debat gevoerd over de vraag of in dit geval sprake is van een zodanig aantal instemmingen met de door Staedion voorgenomen werkzaamheden door de huurders van het onderwerpelijke complex Laakzicht en/of de complexen Brugzicht en Spoorzicht (meer of minder dan 70%) dat op voet van het bepaalde in artikel 7:220 lid 3 BW al dan niet moet worden uitgegaan van het vermoeden dat het door Staedion gedane voorstel tot renovatie redelijk is. Gelet op de door partijen ter zake ingenomen standpunten en verstrekte informatie is in deze procedure, zonder nader onderzoek, niet vast te stellen of sprake is van de hiervoor bedoelde 70%. Deze kort-gedingprocedure leent zich echter niet voor nader onderzoek op dit punt. In deze procedure moet er daarom vanuit worden gegaan dat van voormeld vermoeden vooralsnog geen sprake is.

4.2.3 Beoordeeld dient dan ook te worden of het in dit verband door Stadion gedane schriftelijke voorstel tot de het plaatsen van de warmte-unit redelijk is. De kantonrechter is van oordeel dat daarvan sprake is. Enerzijds omdat met de plaatsing van die unit de (eventueel nog) in de woning aanwezige open-gasinstallatie wordt verwijderd, waardoor een in potentie gevaarlijke situatie wordt opgeheven en naar objectieve maatstaf het comfort in de woning wordt verhoogd, terwijl anderzijds voor die installatie aan [gedaagde] geen hogere huur in rekening wordt gebracht. Ook is het aanbod redelijk, gelet op het door Staedion voorgestelde plan van aanpak voor de installatie van de warmte-unit. In overleg met [gedaagde] vindt een warme opname en de uitvoering van de installatiewerkzaamheden plaats. Daar komt bij dat Staedion heeft toegezegd dat huurders hun eventueel zelf aangeschafte elektrische boiler, naast de te installeren (dan aangepaste) warmte-unit, mogen blijven gebruiken. Dat [gedaagde] als gevolg van de installatie in zijn woning en de hem omringende woningen gedurende enige tijd overlast zal ondervinden is inherent aan de uit te voeren werkzaamheden en maakt het aanbod niet onredelijk. Dit laatste geldt temeer, nu Staedion buiten het flatgebouw verblijfsruimen heeft gecreëerd waar huurders overdag kunnen verblijven om geluidsoverlast te ontlopen en Staedion verder huurders de mogelijkheid biedt om tijdens de uitvoering van de werkzaamheden op haar kosten te verblijven in een zorghotel.

4.2.4 Weliswaar heeft [gedaagde] aangevoerd dat er meer opties zijn (een individuele cv-installatie of [uitsluitend] een elektrische boiler) dan het installeren van een warmte-unit, kennelijk om te betogen dat het voorstel van Staedion niet redelijk is, maar de kantonrechter volgt [gedaagde] daarin niet. In de gegeven omstandigheden is de door Staedion gemaakte keuze naar het oordeel van de kantonrechter te billijken, nu de optie van een individuele cv-ketel vanwege gemeentelijke voorschriften feitelijk onmogelijk is en een elektrische boiler, op termijn en gelet op de toekomstige aansluiting van de woning op stadsverwarming, minder milieuvriendelijk is.

4.2.5 Daar komt bij dat het aan Staedion is om als eigenaar van de woning de basisuitrusting van die woning, waaronder de warmtevoorziening, te bepalen en zo nodig aan te passen aan de eisen van de moderne tijd. Dat in een ander complex van Staedion (Elviraland in de wijk Mariahoeve) voor een andere oplossing is gekozen maakt dat niet anders.

4.2.6 Datzelfde geldt voor zover de geiser reeds is vervangen door een elektrische boiler. De eigen keuze van de huurder laat onverlet dat het aan de verhuurder is om de basisuitrusting te bepalen. Daar komt bij dat Staedion heeft aangeboden eventuele huurovereenkomsten van de boiler af te kopen en inmiddels heeft toegezegd dat een eventueel aanwezige elektrische boiler gebruikt kan blijven naast de te installeren (aangepaste) warmte-unit.

4.2.7 [gedaagde] heeft verder nog gewezen op het gevaar van een legionellabesmetting bij installatie van een warmte-unit, zodat ook daarom het voorstel tot installatie van die unit niet redelijk is. De kantonrechter passeert die stelling. Bij gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft de projectleider immers gemotiveerd uiteengezet dat de kans op zo een besmetting verwaarloosbaar klein is en in ieder geval niet groter dan in het geval van een andersoortige warmwatervoorziening, terwijl, hoewel dat op zijn weg ligt, [gedaagde] daar tegenover zijn stelling niet heeft onderbouwd.

Ten aanzien van de dringende werkzaamheden (vervanging leidingwerk):

4.2.8 In deze procedure staat onweersproken vast dat het te vervangen leidingwerk ten behoeve van de centrale verwarming in het complex waarvan de woning van [gedaagde] deel uitmaakt de levensduur van 50 jaar heeft bereikt. Volgens Staedion is dat leidingwerk aan vervanging toe. Staedion wil daarmee het risico van lekkages voorkomen en bovendien wordt het nieuwe leidingwerk beter geïsoleerd, waardoor verlies van warmte tijdens het transport wordt voorkomen. Bij gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft de projectleider gemotiveerd uiteengezet dat met een levensduur van 50 jaar het leidingwerk is afgeschreven en storingsgevoelig wordt (risico van corrosie en lekkage tot gevolg door het met regelmaat voeren van zuurstofrijk water door het leidingstelsel). [gedaagde] heeft aangevoerd dat naar zijn oordeel de levensduur van het leidingwerk gemakkelijk op 100 jaar is te stellen, maar hij heeft die stelling, hoewel dat mocht worden verwacht, niet onderbouwd.

4.2.9 Mede gelet op algemene ervaringsregeling ten aanzien van de levensduur van een leidingwerk zoals het onderhavige is de kantonrechter van oordeel dat, ter voorkoming van lekkages in de nabije toekomst, het vervangen van het 50 jaar oude leidingwerk dringende werkzaamheden betreffen in de zin van artikel 7:220 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. [gedaagde] is op grond van de wet gehouden Staedion de gelegenheid te geven die werkzaamheden uit te (laten) voeren.

Ten aanzien van de renovatiewerkzaamheden en de dringende werkzaamheden voorts:

4.2.10 Staedion heeft niet dan wel onvoldoende weersproken aangevoerd dat ten aanzien van de particuliere eigenaren van enkele tot het complex Laakzicht behorende flatwoningen binnen de daarvoor opgerichte vereniging van eigenaars rechtsgeldige besluiten zijn genomen die uitvoering van de werkzaamheden ook in die flatwoningen mogelijk maakt. Het in dat opzicht door [gedaagde] gevoerde verweer treft dan ook geen doel.

4.2.11 De conclusie van wat hiervoor is overwogen en beslist is dan ook dat het zeer waarschijnlijk te achten is, dat de vorderingen van Staedion in een eventueel aan te spannen bodemprocedure toewijsbaar geacht worden. Het is dan ook verantwoord daarop bij wijze van voorziening bij voorraad vooruit te lopen. Aan [gedaagde] zal na te melden termijn worden gegund om aan de veroordeling tot het geven van gelegenheid voor de uitvoering van de warmte opname in/aan de woning van [gedaagde] mee te werken. Voor het geven van gelegenheid voor de uitvoering van de werkzaamheden zal als datum 15 augustus 2017 worden bepaald.

Slotsom; proceskosten

4.3 Gelet op wat hiervoor is overwogen, is de vordering van Staedion op na te melden wijze toewijsbaar. De (zo nodig) tijdelijke ontruiming van de woning is een maatregel die in de gegeven omstandigheden redelijk is. Indien [gedaagde] zijn medewerking blijft weigeren is dat immers de enige manier om wél tot uitvoering van de werkzaamheden te kunnen komen.

4.4 [gedaagde] wordt als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van de procedure veroordeeld. Nu er sprake is van samenhangende vorderingen, waarvan de behandeling gelijktijdig heeft plaatsgevonden, is er aanleiding om het salaris voor de gemachtigde van Staedion op na te melden bedrag vast te stellen.

#### BESLISSING EX ARTIKEL 254 VAN HET WETBOEK VAN BURGERLIJKE RECHTSVORDERING

---

De kantonrechter:

1. veroordeelt [gedaagde] om na een termijn van drie dagen na de betekening van dit vonnis met onmiddellijke ingang gelegenheid te geven voor de uitvoering van de warme opname, in/aan haar woning aan het [adres] te [plaats] door Staedion en/of door haar ingeschakelde derde(n), met veroordeling van [gedaagde] om de woning aan het [adres] te Den Haag tijdelijk en gedeeltelijk te ontruimen en te verlaten, voor de duur dat en voor zo ver als dit voor Staedion en de door Staedion ingeschakelde derde(n) noodzakelijk is om voornoemde warme opname te (laten) verrichten;

2. veroordeelt [gedaagde] met ingang van 15 augustus 2017 gelegenheid te geven voor de uitvoering van de werkzaamheden, bestaande uit het vervangen van de open-gasinstallatie door een warmte-unit en het vervangen (vernieuwen) van het leidingwerk, in/aan haar woning aan het [adres] te [plaats] door Staedion en/of door haar ingeschakelde derde(n), met veroordeling van [gedaagde] om de woning aan het [adres] te Den Haag tijdelijk en gedeeltelijk te ontruimen en te verlaten, voor de duur dat en voor zo ver als dit voor Staedion en de door Staedion ingeschakelde derde(n) noodzakelijk is om voornoemde werkzaamheden te (laten) verrichten, met machtiging op Staedion de voornoemde werkzaamheden uit te (doen laten) voeren;

3. veroordeelt [gedaagde] in de kosten van deze procedure, tot hiertoe aan de zijde van Stadion vastgesteld op € 316,21 waaronder begrepen een bedrag van € 100,- als salaris voor de gemachtigde van Staedion partij;

4. verklaart dit vonnis tot hiertoe uitvoerbaar bij voorraad;

5. wijst af het meer of anders gevorderde.

#### NOOT

---

Het onderscheid tussen dringende werkzaamheden en renovatie is vaak onderwerp van discussie tussen partijen. Als sprake is van renovatie en een huurder moet vanwege de werkzaamheden zijn woning tijdelijk verlaten, dan is de verhuurder een verhuiskostenvergoeding verschuldigd. Bij dringende werkzaamheden is dat niet het geval, noodzakelijke verhuizing of niet (zie HR 22 april 2016, *WR* 2016/76 en R.A. Veldman, 'Onderhoud en renovatie: ook veel juridisch werk', *WR* 2016/124).

In deze zaak was deze vraag niet de voornaamste vraag. De verhuurder had zelf al besloten dat het vervangen van de gasinstallatie renovatie was. In het geval van renovatie moet de verhuurder aan de huurder een redelijk voorstel doen tot het uitvoeren van de werkzaamheden (zie *JHV* 2015/49). In zo een voorstel wordt doorgaans uiteengezet wat er zal worden gedaan, hoelang de werkzaamheden zullen duren, wat de financiële consequenties zijn (compensatie en/of huurverhoging) en wat de verwachte overlast is. Als een huurder niet wil meewerken, is het aan de verhuurder om de rechter te vragen of het voorstel redelijk is. Acht de rechter het voorstel redelijk dan moet de huurder meewerken en anders moet de verhuurder het voorstel aanpassen. Indien het gaat om een complexgewijze renovatie (tien woningen of meer) wordt het de verhuurder iets makkelijker gemaakt. Als zeventig procent van de huurders heeft ingestemd, wordt het voorstel geacht redelijk te zijn en is het aan de huurders die niet hebben ingestemd om de zaak aan de rechter voor te leggen. Zij moeten dan onderbouwen waarom het voorstel voor hen niet redelijk is.

In deze zaak was er discussie over het behaalde percentage van instemmende bewoners. Naast de flat waar de huurder uit deze procedure woonde, waren er twee andere identieke flats waar dezelfde werkzaamheden uitgevoerd waren en gingen worden. De verhuurder had gesteld dat de drie flats feitelijk één complex zijn en dat dus naar het percentage instemmende huurders van alle flats gekeken moet worden. De rechter is van oordeel dat op dit punt nader onderzoek verricht zou moeten worden, maar een kort geding leent zich daar niet voor. Er wordt daarom van uitgegaan dat de flats geen bouwkundige eenheid zijn en dat het bewijsvermoeden dus niet geldt.

In dit geval heeft de rechter op basis van een belangenafweging het voorstel redelijk geacht. Het ging om werkzaamheden gedurende drie dagen die door de verhuurder waren beschreven. Ook had de verhuurder uitgelegd waarom de werkzaamheden werden uitgevoerd en waarom niet voor bepaalde andere alternatieven waren gekozen. Daarnaast speelde een rol dat de verhuurder geen huurverhoging in rekening zou brengen en dat de verhuurder ervoor had gezorgd dat de huurder tijdens de werkzaamheden overdag elders zouden kunnen verblijven om de overlast te vermijden.

**Zie:** J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, editie 2015, ISBN 9789012395410, p. 110 e.v.

M. Scheeper