



Advocatenkantoor
Torenstraat

Postadres
Postbus 154
2501 CD Den Haag

Bezoekadres
Torenstraat 172
2513 BW Den Haag

T (070) 356 00 14
F (070) 356 33 88
E info@torenstraat172.nl
I www.torenstraat172.nl

Aan
Mevrouw C.M. van Dun
Rudolf van Brammenstraat 12
2524 HD DEN HAAG

Advocaten
mr. N.M.G. Brouwers
mr. F.H.T.C. van der Bruggen
mr. G.L. Gijsberts*
mr. G.D. Haylink
mr. M.J. Hulsbosch
mr. H.D.E. Kaasjager
mr. B. Kuppens
mr. C. Nobel
mr. J. Spoel
mr. P.H.W. Spoelstra
mr. G. van der Steen
mr. E. H. Visser

Kenmerk FvdB/130014/FvdB
Uw kenmerk
Datum 15 mei 2014
Betreft Dun, van C.S. / Vestia

* Lid Nederlandse Vereniging van
StrafrechtAdvocaten

Geachte mevrouw Van Dun,

Met deze brief stuur ik u een kopie van het eindvonnis naar welke inhoud ik verwijs.

In het kort komt het hierop neer dat de kantonrechter van mening is dat bij het aangaan van de huurovereenkomst de huurders een warmwatervoorziening mochten verwachten die ten minste aan de wettelijke normen voldoet en dat een dergelijke voorziening in de woningen is geïnstalleerd. De installatie vertoont voorts geen technische gebreken en verder kunnen de huurders, bij een doorstromingsnelheid van 7.7 liter per uur 29 minuten douchen en deze tijd loopt op, naar mate de doorstromingsnelheid afneemt.

De boilers in de woningen vertonen geen gebrek. Dat een aantal huurders vinden dat zij niet lang genoeg kunnen douchen is subjectief en maakt echter niet dat de boilers een gebrek hebben.

Omdat de huurders in het ongelijk zijn gesteld worden zij in de proceskosten veroordeeld. De proceskosten bedragen € 316,38 opdat zij bij de eis van Vestia in het ongelijk zijn gesteld en € 22 omdat de huurders ook bij hun tegeneis in het ongelijk zijn gesteld. In totaal zijn de proceskosten per woning € 338,38.

Tegen de beslissing van de kantonrechter op de uitspraak van de Huurcommissie is m.i. geen beroep mogelijk omdat dit wettelijk is uitgesloten (artikel 7: 262 lid 1 BW). Tegen de beslissing dat er geen sprake is van een gebrek staat m.i. hoger beroep open maar ik vraag mij af of dit zinvol is omdat de uitspraak gebaseerd is op een deskundige die door beide partijen is aangewezen en waarvan het oordeel niet wordt betwist. De beroepstermijn is drie maanden te rekenen vanaf 8 mei 2014.

Mocht u in beroep willen dan dient u een andere advocaat te benaderen omdat ik van mening ben dan een beroep niet zinvol is.

Vestia zal wel met een huurvordering komen ten aanzien van de in het verleden te weinig betaalde huur. Hoe dat berekend dient te worden wordt voor elke huurder in het vonnis uitgelegd en waarna ik dus verwijs.

Voor de huurders die de ingehouden huur niet gereserveerd hebben zal er niets anders opzitten dan om een afbetalingsregeling te treffen voor de ingehouden huur en de proceskostenveroordeling.

Ik kan begrijpen dat de uitspraak voor u teleurstellend is maar het is niet anders.

Advocatenkantoor

Torenstraat

Omdat hiermee de zaak is geëindigd zal ik overgaan tot sluiting van uw dossier.
Uw gegevens worden vijf jaar in ons archief bewaard.

Volledigheidshalve meld ik u dat ons kantoor ook gespecialiseerd is in strafrecht, personen- en familierecht, huurrecht, arbeidsrecht, ambtenarenrecht, vreemdelingenrecht, consumentenrecht en algemeen verbintenissenrecht. Mocht u ooit een probleem krijgen op deze rechtsgebieden dat kunt u zich uiteraard ook tot ons kantoor wenden.

Met dank voor het door u in ons gestelde vertrouwen.

Met vriendelijke groet,

Mr. Frank van der Bruggen

Tel: 070-311 95-06 of e-mail: f.vanderbruggen@torenstraat172.nl

Bijlage(n):

-kopie brief dd.13-mei 2014 met vonnis rechtbank



de Rechtspraak

Rechtbank Den Haag

mr. F.H.T.C. van der Bruggen
Postbus 154
2501 CD 'S-GRAVENHAGE

Team Kanton

bezoekadres
Prins Clauslaan 60
2595 AJ Den Haag
Tel (070) 3 81 31 31
Fax (070) 3 81 37 97

correspondentieadres
Postbus 20302
2500 EH Den Haag

www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

datum 13 mei 2014
onderdeel CIVIEL/ROLADMINISTRATIE
doorkiesnummer 070-3811501
ons kenmerk 1227513 RL EXPL 12-33069
uw kenmerk
bijlage(n)
onderwerp

procedure inzake:
J.G. Marcus, werkzaam bij InstallCheck B.V.
Stichting Vestia Groep
ca.
G.S. Hardjodikromo
M. Djojoseparto
H. Nandkoemarsing
S. Kienno
M. Akkermans
I.J. Wanga
A. Yildirim-Yildirim
C.M. van Dun
S.P. Satter
B. Coskun
F. Coskun-Aslan
F. Arslan
A. Yildirim
L. Baya

Hierbij zend ik u de door de kantonrechter in bovengenoemde zaak gedane uitspraak.

Voor eventueel openstaande rechtsmiddelen kunt u contact opnemen met een advocaat, gerechtsdeurwaarder of andere rechtsbijstandverlener.

De griffier

Behandeld door: Mw. M. van Vugt

Vonnis

RECHTBANK DEN HAAG

Team kanton Den Haag

B

Rolnr.: 1227513 \ RL EXPL 12-33069

8 mei 2014



Team Kanton
Den Haag

Vonnis in de zaak van:

de stichting

Stichting Vestia Groep,

statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam,

eisende partij in conventie,

verwerende partij in reconventie,

gemachtigde: mr. J.L. Zijlma,

tegen

1. **G.S. Hardjodikromo en M. Djojoseparto,**

2. **H. Nandkoemarsing en S. Kienno,**

3. **M. Akkermans en L.J. Wanga,**

4. **L. Baya,**

5. **C.M. van Dun,**

6. **S.P. Satter,**

7. **B. Coskun en F. Coskun-Aslan,**

8. **F. Arslan,**

9. **A. Yildirim en A. Yildirim-Yildirim,**

allen wonende te Den Haag,

gedaagde partij in conventie,

eisende partij in reconventie,

gemachtigde: mr. F.H.T.C. van der Bruggen.

Eisende partij in conventie, verwerende partij in reconventie wordt hierna "Vestia" genoemd. Gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie wordt hierna "de huurders" genoemd.

1. Verdere verloop van de procedure

De kantonrechter heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- het tussenvonnissen van 29 augustus 2013;
- de brief van de deskundige van 17 februari 2014, met daarin zijn deskundigenbericht;
- de akte uitlaten deskundigenbericht, van de zijde van Vestia;
- de akte nadere uitlating, van de zijde van de huurders.

2. De rapportage van de deskundige

2.1. De door de kantonrechter benoemde deskundige heeft metingen verricht aan de warmwaterinstallatie van de door huurders gehuurde woningen. De resultaten van de metingen, de toetsing en aanbevelingen heeft de deskundige in zijn rapportage vermeld. Nadat partijen in de conceptfase op het rapport hadden kunnen reageren, hebben zij zich bij akte uitgesproken over de inhoud van het rapport.

2.2. De deskundige heeft onder meer geconstateerd dat in alle negen woningen een combi-warmtepomp merk IVT, type Greenline CW, met een inhoud van 170 liter, aanwezig is. Twee bewoners hebben de deskundige verteld dat ze geen probleem hebben met warm water. De deskundige heeft de tijd waarop in de respectievelijke woningen kan worden gedoucht bij een temperatuur van 38 graden gemeten en daarbij aangetekend wat per woning de doorstroomsnelheid van het warme water is. Daarbij heeft de deskundige geconstateerd dat de taptijd niet los kan worden gezien van de doorstroomsnelheid van de douche. In Vosmaerstraat 3 kan het langst worden gedoucht: 38 minuten met een doorstroomsnelheid van 6,8 liter per minuut. In Vosmaerstraat 15 kan het kortst worden gedoucht: 19,5 minuut met een doorstroomsnelheid van 12,2 liter per minuut.

2.3. De deskundige heeft op basis van een berekening vastgesteld dat uitgaande van een doorstroomsnelheid van 7,7 liter water per minuut, een boiler temperatuur van 53 graden Celsius en koud water temperatuur van 10 graden Celsius een taptijd mogelijk is van ongeveer 29 minuten.

2.4. De deskundige heeft, in antwoord op de vraag of de installatie technisch naar behoren werkt, geschreven dat hij geen gebreken heeft ontdekt, anders dan dat de temperatuur van de boilers soms niet was ingesteld op 53 graden Celsius, welke temperatuur Eneco adviseert. Hij heeft voorts geschreven dat de boiler direct wordt opgewarmd bij gebruik van warm water, indien de temperatuur van de boiler onder de 48 graden Celsius komt. De door de deskundige geconstateerde opwarmtijd varieert van 49 minuten tot 1 uur en 1 minuut. In één woning kon de opwarmtijd niet worden gemeten, vanwege een defecte thermostatische kraan. De deskundige heeft aanbevelingen gedaan, die, naar de deskundige schrijft, bij opvolging ertoe leiden dat meer warm water beschikbaar is.

3. De nadere beoordeling van de kantonrechter

in conventie en in reconventie

3.1. De kantonrechter neemt de inhoud van de tussenvonnissen van 8 mei 2013 en van 29 augustus 2013 hier over. Zij volhardt bij hetgeen zij in deze vonnissen heeft overwogen.

3.2. Partijen zijn verdeeld over de vraag of de boilers, die in de woningen zijn geïnstalleerd, gebreken vertonen. De kantonrechter heeft, naar aanleiding hiervan, vragen voorgelegd aan de deskundige. De bevindingen van de deskundige en zijn antwoorden op de vragen van de kantonrechter zijn door partijen niet wezenlijk betwist of in twijfel getrokken. Nu ook de kantonrechter geen reden heeft de bevindingen en antwoorden van de deskundige niet over te nemen, maakt zij die tot de hare.

3.3. De huurders hebben bij akte aangevoerd dat ofschoon de installatie technisch functioneert en voldoet aan de wettelijke normen, toch sprake is van een gebrek in de zin

van artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek ("BW"). Zij stellen dat de warmwatervoorziening welke in de woning is geplaatst, onvoldoende is op basis van de gemiddelde douchetijd die personen gebruiken – tien minuten per persoon –, het gebruik van een gemiddelde huishouding – vier personen – en de opgewerkte verwachtingen van Vestia. Voor dit laatste verwijzen zij naar een citaat uit een brief van Vestia van 13 mei 2011, waarin Vestia het volgende heeft geschreven:

"Als de boiler goed functioneert en gevuld is, kan met een normale douchekop ongeveer 40 minuten aaneengesloten comfortabel gedoucht worden. Dit is berekend op basis van een verbruik van 6 liter per minuut. Wilt u langer douchen, dan kunt u kiezen voor een zuiniger douchekop, een lagere mengtemperatuur, of een kleinere straal."

Vestia heeft de stellingen van de huurders bestreden.

3.4. Bij het aangaan van de huurovereenkomst mochten de huurders een warmwatervoorziening verwachten die ten minste voldoet aan de wettelijke normen. Een dergelijke voorziening is in de woningen geïnstalleerd. De installatie vertoont voorts geen technische gebreken. Verder kunnen de huurders, bij een doorstroomsnelheid van 7,7 liter per uur 29 minuten douchen en deze tijd loopt op, naar mate de doorstroomsnelheid afneemt. In Vosmaerstraat 3 kan 38 minuten worden gedoucht met een doorstroomsnelheid van 6,8 liter per minuut. Vestia heeft in de door huurders aangehaalde brief van 13 mei 2011 op dit punt ook geen verwachtingen gewekt, die niet zijn waargemaakt. In de brief staat immers dat de douchetijd van 40 minuten kan worden gerealiseerd bij een doorstroomsnelheid van 6 liter per minuut. Niet is gebleken dat een tijd van ongeveer 40 minuten niet wordt gehaald bij de gestelde doorstroomsnelheid. De boiler warmt voorts in ongeveer een uur weer op. Gelet op dit een en ander vertonen de boilers in de woningen geen gebrek als bedoeld in artikel 7:204 BW. Dit oordeel doet niet af aan het subjectieve bevinden van een aantal huurders dat zij niet lang genoeg kunnen douchen. Dit subjectieve bevinden maakt echter niet dat de boilers derhalve een gebrek hebben. Vestia vordert in conventie de verklaring voor recht dat de woningen geen gebreken vertonen, althans dat de door de huurcommissie aan de huurprijsverlaging ten grondslag gelegde (ernstige) gebreken zijn verholpen. De kantonrechter zal dit gedeelte van de vordering toewijzen, in die zin dat zij voor recht zal verklaren dat de door de huurcommissie aan de huurprijsverlaging ten grondslag gelegde (ernstige) gebreken zijn verholpen en dat de boilers in de woningen geen gebreken vertonen.

3.5. Overeenkomstig hetgeen de kantonrechter in het tussenvonnis van 8 mei 2013 heeft overwogen, zal zij tevens de conventionele vordering van Vestia tot betaling van de volledige huur toewijzen vanaf de door Vestia gevorderde datum.

3.6. In haar tussenvonnis van 8 mei 2013 heeft de kantonrechter al overwogen dat de reconventionele vordering tot herstel van gebreken aan het (vloer)verwarmingssysteem, dient te worden afgewezen. Gelet op het oordeel dat de boilers geen gebreken vertonen, dient ook de vordering tot herstel van deze gebreken te worden afgewezen.

3.7. De huurders zullen, als de in het ongelijk gestelde partij in conventie en in reconventie, worden veroordeeld in de kosten van deze procedure in conventie en in reconventie, waaronder de kosten van de deskundige. De kantonrechter begroot de kosten van de procedure in conventie op een bedrag van € 2.847,42, zijnde de kosten van de dagvaarding tot een bedrag van € 92,17, informatiekosten tot een bedrag van € 98,00, griffierecht tot een bedrag van € 896,00, salaris gemachtigde tot een bedrag van € 400,00 en

de door Vestia betaalde kosten van de deskundige tot een bedrag van € 1.361,25. In overeenstemming met hetgeen Vestia heeft gevorderd zal zij de huurders per woning veroordelen tot betaling van 1/9^e van deze proceskosten, zijnde een bedrag van € 316,38. De kosten van de procedure in reconventie worden tot op heden vastgesteld op € 200, per woning een bedrag van € 22,00.

3. Beslissing

De kantonrechter:

in conventie

- 4.1. verklaart voor recht dat de door de huurcommissie in haar beslissing van 14 november 2011 aan de huurprijsverlaging ten grondslag gelegde (ernstige) gebreken zijn verholpen en dat de boilers in de woningen geen gebreken vertonen.
- 4.2. veroordeelt G.S. Hardjodikromo en M. Djojoseparto, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van de volledige huurprijs per 1 mei 2011, te weten een bedrag van € 551,08 per maand van 1 mei 2011 tot 1 juli 2011, een bedrag van € 558,24 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en een bedrag van € 571,08 per maand vanaf 1 juli 2012;
- 4.3. veroordeelt H. Nandkoemarsing en S. Kienno, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van de volledige huurprijs per 1 april 2011, te weten een bedrag van € 556,46 per maand van 1 april 2011 tot 1 juli 2011, een bedrag van € 563,69 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en een bedrag € 576,65 per maand vanaf 1 juli 2012;
- 4.4. veroordeelt M. Akkermans en I.J. Wanga, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van de volledige huurprijs per 1 mei 2011, te weten een bedrag van € 551,08 per maand van 1 mei 2011 tot 1 juli 2011, een bedrag van € 558,24 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en een bedrag van € 571,08 per maand vanaf 1 juli 2012;
- 4.5. veroordeelt L. Baya tot betaling van de volledige huurprijs per 1 mei 2011, te weten een bedrag van € 556,46 per maand van 1 mei 2011 tot 1 juli 2011, een bedrag van € 563,69 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en een bedrag van € 576,65 per maand vanaf 1 juli 2012;
- 4.6. veroordeelt C.M. van Dun tot betaling van de volledige huurprijs per 1 mei 2011, te weten een bedrag van € 556,46 per maand van 1 mei 2011 tot 1 juli 2011, een bedrag van € 563,69 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en een bedrag van € 576,65 per maand vanaf 1 juli 2012;
- 4.7. veroordeelt S.P. Satter tot betaling van de volledige huurprijs per 1 mei 2011, te weten een bedrag van 556,46 per maand van 1 mei 2011 tot 1 juli 2011, een bedrag van € 563,69 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en een bedrag van € 576,65 per maand vanaf 1 juli 2012;

-
- 4.8. veroordeelt B. Coskun en F. Coskun-Aslan, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van de volledige huurprijs per 1 juni 2011, te weten een bedrag van € 551,08 per maand van 1 juni 2011 tot 1 juli 2011, een bedrag van € 558,24 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en een bedrag van € 571,08 per maand vanaf 1 juli 2012;
- 4.9. veroordeelt F. Arslan tot betaling van de volledige huurprijs per 1 juni 2011, te weten een bedrag van € 551,08 per maand van 1 juni 2011 tot 1 juli 2011, een bedrag van € 558,24 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en een bedrag van € 571,08 per maand vanaf 1 juli 2012;
- 4.10. veroordeelt A. Yildirim en A. Yildirim-Yildirim, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van de volledige huurprijs per 1 juli 2011, te weten een bedrag van € 558,24 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en een bedrag van € 571,08 per maand vanaf 1 juli 2012;
- 4.11. veroordeelt G.S. Hardjodikromo en M. Djojoseparto, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 316,38;
- 4.12. veroordeelt H. Nandkoemarsing en S. Kienno, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 316,38;
- 4.13. veroordeelt M. Akkermans en I.J. Wanga, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 316,38;
- 4.14. veroordeelt L. Baya tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 316,38;
- 4.15. veroordeelt C.M. van Dun tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 316,38;
- 4.16. veroordeelt S.P. Satter tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 316,38;
- 4.17. veroordeelt B. Coskun en F. Coskun-Aslan, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 316,38;
- 4.18. veroordeelt F. Arslan tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 316,38;
- 4.19. veroordeelt A. Yildirim en A. Yildirim-Yildirim, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 316,38;
- 4.20. verklaart de veroordelingen onder 4.2 tot en met 4.19 uitvoerbaar bij voorraad;

- 4.21. wijst af het meer of anders gevorderde;
in reconventie
- 4.22. wijst het gevorderde af;
- 4.23. veroordeelt G.S. Hardjodikromo en M. Djojoseparto, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 22,00;
- 4.24. veroordeelt H. Nandkoemarsing en S. Kienno, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 22,00;
- 4.25. veroordeelt M. Akkermans en I.J. Wanga, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 22,00;
- 4.26. veroordeelt L. Baya tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 22,00;
- 4.27. veroordeelt C.M. van Dun tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 22,00;
- 4.28. veroordeelt S.P. Satter tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 22,00;
- 4.29. veroordeelt B. Coskun en F. Coskun-Aslan, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 22,00;
- 4.30. veroordeelt F. Arslan tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 22,00;
- 4.31. veroordeelt A. Yildirim en A. Yildirim-Yildirim, hoofdelijk des dat de een betalende, de andere zal zijn gekweten, tot betaling van 1/9^e deel van de proceskosten aan de zijde van Vestia, tot op heden begroot op een bedrag van € 22,00;
- 4.32. verklaart de kostenveroordelingen onder 4.23 tot en met 4.31. uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door kantonrechter mr. A.C. Bordes en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 8 mei 2014.

