

Advocatenkantoor

Torenstraat

**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. Haytink
mr. M.J. Hulsbosch
mr. H.D.E. Kaasjager
mr. B. Kuppens
mr. C. Nobel
mr. I. Spoel
mr. P.H.W. Spoelstra
mr. G. van der Steen
mr. E. H. Visser

Kenmerk **FvdB/130014/FvdB**
Uw kenmerk
Datum **8 mei 2013**
Betreft **Dun, van C.S. / Vestia**

* Lid Nederlandse Vereniging van
StrafrechtAdvocaten

Geachte mevrouw Van Dun,

Met deze brief stuur ik u het vonnis dat ik vandaag per fax van de sector kanton toegestuurd heb gekregen en naar welke inhoud ik verwijst.

In het kort komt het vonnis hierop neer.

De rechter maakt de huurprijsverlaging van de Huurcommissie ongedaan omdat zij van mening is dat de Huurcommissie bij de 2^e zitting het gebrek aan de boiler niet ten grondslag had mogen leggen aan een verdere huurverlaging. De vordering tot betaling van de volledige huur wordt vanaf 1 mei, 1 juni en 1 juli 2011 toegewezen.

Vestia had ook een verklaring voor recht gevraagd dat alle gebreken aan de woningen zouden zijn hersteld. Hierin volgt de rechter Vestia niet en verzoekt partijen om een deskundige aan te stellen om een onderzoek te doen naar het functioneren van de boilers in de 9 woningen. Daarbij dienen in ieder geval de vragen beantwoord te worden die in het vonnis door de rechter zijn hersteld maar laat ook ruimte voor andere vragen. De kosten van de deskundige dienen voor 50% door elk de partijen ter worden betaald.

Om de kosten van de deskundige (n) te dekken verzoek ik u binnen twee weken na dagtekening een bedrag ad € 150 op onderstaande derdenrekening te boeken onder vermelding van mijn kenmerk. Verder verzoek ik u te beraden over het aanstellen wie als deskundige kan worden aangesteld.

Met vriendelijke groet,

Mr. Frank van der Bruggen
Tel 070-311 950 6 of 070-356 00 14

Bijlage:

-kopie vonnis

Vonnis

RECHTBANK DEN HAAG

Team kanton Den Haag

B

Rolnr.: 1227513 \ RL EXPL 12-33069

8 mei 2013

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. Procedure

De kantonrechter heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- de dagvaarding van 13 december 2012, met producties;
- de conclusie van antwoord in conventie, tevens conclusie van eis in reconventie, met producties;
- de conclusie van antwoord in reconventie.

Na de conclusie van antwoord, tevens conclusie van eis in reconventie is bij mondeling tussenvonnissen een comparitie van partijen gelast voor het verstrekken van inlichtingen en het beproeven van een schikking. Deze heeft plaatsgevonden op 8 april 2013. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat ter zitting is besproken. Partijen en hun gemachtigden zijn verschenen, Staedion in de persoon van L.I.H. van der Graaf en M.J. Genissen.

2. Feiten

2.1. Huurders huren van Vestia woningen aan de Rudolf van Brammenstraat of de Vosmaerstraat in Den Haag (hierna: "de woningen"). De woningen zijn in 2003 in gebruik genomen. Zij worden verwarmd door een duurzaam warmtesysteem dat eigendom is van Eneco. Door middel van het warmtesysteem, dat gebruik maakt van open warmte/koude bronnen en individuele warmtepompen, kunnen de woningen worden verwarmd en kan warm tapwater worden bereid. De warmtepomp vervult, in combinatie met een boiler, de functie van cv-ketel.

2.2. Op 29 augustus 2010 hebben de huurders een aantal gebreken aangezegd aan Vestia. Op 4 januari 2011 hebben de huurders ieder een verzoek als bedoeld in artikel 7:257 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek ("BW") ingediend bij de huurcommissie. Op 14 november 2011 heeft de huurcommissie uitspraak gedaan in de 9 door de respectievelijke huurders aangespannen zaken (hierna: "de eerste uitspraak van de huurcommissie uit 2011" of "de eerste uitspraak uit 2011"). In de 9 uitspraken is onder meer het volgende opgenomen:

*"De woonruimte vertoont op 01-09-2010 het volgende gebrek in categorie C:
- Het totale warmte/ventilatiesysteem functioneert niet of niet naar behoren zodat adequate verwarming/ventilatie van de woonruimte niet mogelijk is, een gebrek analoog aan C 1, 2 en 3.*

Omdat de woonruimte voornoemd gebrek in categorie C vertoont, is redelijk dat huurder met ingang van 01-09-2010 € (huurbedrag van de verschillende woningen) per maand als huurprijs betaalt, zijnde 40% van de maximale huurprijs."

2.3. Op 21 februari 2012 heeft Vestia bij verzoekschrift de huurcommissie verzocht te bepalen dat de gebreken in de woningen zijn verholpen. In verband hiermee heeft de huurcommissie in mei 2012 voorbereidend onderzoek uitgevoerd in de woningen. In de van dit voorbereidend onderzoek opgestelde rapporten, is onder meer het volgende opgenomen:

"De uitgevoerde werkzaamheden en reparaties aan de verwarmingsinstallatie hebben niet gezorgd voor het geheel storingsvrij maken van de installatie. Hiervoor is de huurder geïnformeerd over de mogelijkheid tot het (maximaal 1x) handmatig resetten van de installatie, waarna telefonisch melding gemaakt moet worden van de storing. Inspectie en/of eventueel herstel zal vervolgens z.s.m. worden uitgevoerd. Resetten van de installatie is doorgaans afdoende voor het verhelpen van een storing. Tijdens onderzoek in de woning zijn geen gebreken geconstateerd."

2.4. Op 18 oktober 2012 heeft de huurcommissie uitspraak gedaan op de verzoeken van Vestia (hierna: "de tweede uitspraak van de huurcommissie uit 2012" of "de tweede uitspraak uit 2012"). In de 9, min of meer gelijklopende, uitspraken van de huurcommissie is onder meer het volgende opgenomen:

"In het voorliggende geval resteert van de gebreken die eerder aanleiding waren om de huurprijs te verlagen het onvoldoende presteren van de boiler. Hetgeen thans als gebrek resteert, kwalificeert de commissie als een gebrek in de categorie C (nummer Qd2): "onvoldoende warm water (minimaal 60 graden) bij een individuele cv/ww-installatie". In deze concrete gevallen is de capaciteit van de boiler wel voldoende om een watertemperatuur van minimaal 60 graden te bereiken maar niet gedurende de ongeveer 40 minuten die verhuurder zelf heeft genoemd als de tijd dat er comfortabel gedoucht moet kunnen worden.

(...)

Van de gebreken zoals hierboven vermeld en die, ieder voor zichzelf, voor de Huurcommissie reden waren het in rekening brengen van de overeengekomen huurprijs tijdelijk te verminderen, resteert bij 9 woningen in het complex een gebrek van de boiler als onderdeel van de gehele warmte- en warmwaterinstallatie. Omdat de boiler, die onderdeel is van de warmte-installatie, onvoldoende blijft presteren, is er vanaf 1 januari 2012, voor de eerder genoemde ernstige gebreken een ander ernstig gebrek in de plaats getreden. Een gebrek uit categorie C (nummer Qd2 "onvoldoende warm water bij een individuele cv/ww-installatie".)

De huurcommissie heeft vanaf 1 januari 2012 de huurprijs bepaald op 60% van de op 1 september 2010 geldende maximale huurprijs.

3. Vordering

in conventie

3.1. Vestia vordert, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, de verklaring voor recht dat er geen gebreken meer zijn aan de woningen, althans dat de door de huurcommissie aan de huurprijsverlaging ten grondslag gelegde (ernstige) gebreken zijn verholpen. Vestia vordert voorts:

1. de hoofdelijke veroordeling van G.S. Hardjodikromo en M. Djojoseparto tot betaling van de volledige huurprijs per 1 mei 2011, te weten € 551,08 per maand van 1 mei 2011 tot 1 juli 2011, € 558,24 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en € 571,08 per maand vanaf 1 juli 2012 en tot betaling van de proceskosten;

2. de hoofdelijke veroordeling van H. Nandkoemarsing en S. Kienno tot betaling van de volledige huurprijs per 1 april 2011, te weten € 556,46 per maand van 1 april 2011 tot 1 juli 2011, € 563,69 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en € 576,65 per maand vanaf 1 juli 2012 en tot betaling van de proceskosten;

3. de hoofdelijke veroordeling van M. Akkermans en I.J. Wanga tot betaling van de volledige huurprijs per 1 mei 2011, te weten € 551,08 per maand van 1 mei 2011 tot 1 juli 2011, € 558,24 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en € 571,08 per maand vanaf 1 juli 2012 en tot betaling van de proceskosten;

4. de veroordeling van L. Baya tot betaling van de volledige huurprijs per 1 mei 2011, te weten € 556,46 per maand van 1 mei 2011 tot 1 juli 2011, € 563,69 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en € 576,65 per maand vanaf 1 juli 2012 en tot betaling van de proceskosten;

5. de veroordeling van C.M. van Dun tot betaling van de volledige huurprijs per 1 mei 2011, te weten € 556,46 per maand van 1 mei 2011 tot 1 juli 2011, € 563,69 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en € 576,65 per maand vanaf 1 juli 2012 en tot betaling van de proceskosten;

6. de veroordeling van S.P. Satter tot betaling van de volledige huurprijs per 1 mei 2011, te weten € 556,46 per maand van 1 mei 2011 tot 1 juli 2011, € 563,69 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en € 576,65 per maand vanaf 1 juli 2012 en tot betaling van de proceskosten;

7. de hoofdelijke veroordeling van B. Coskun en F. Coskun-Aslan tot betaling van de volledige huurprijs per 1 juni 2011, te weten € 551,08 per maand van 1 juni 2011 tot 1 juli 2011, € 558,24 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en € 571,08 per maand vanaf 1 juli 2012 en tot betaling van de proceskosten;

8. de veroordeling van F. Arslan tot betaling van de volledige huurprijs per 1 juni 2011, te weten € 551,08 per maand van 1 juni 2011 tot 1 juli 2011, € 558,24 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en € 571,08 per maand vanaf 1 juli 2012 en tot betaling van de proceskosten;

9. de hoofdelijke veroordeling van A. Yildirim en A. Yildirim-Yildirim tot betaling van de volledige huurprijs per 1 juli 2011, te weten € 558,24 per maand van 1 juli 2011 tot 1 juli 2012 en € 571,08 per maand vanaf 1 juli 2012 en tot betaling van de proceskosten;

3.2. Vestia legt aan haar vorderingen voormelde vaststaande feiten ten grondslag, alsmede de navolgende stellingen. Primair stelt zij zich op het standpunt dat alle gebreken in de woningen in de periode van februari tot en met mei 2011 zijn verholpen, hetgeen ook blijkt uit de rapporten van het voorbereidend onderzoek namens de huurcommissie. De resterende klachten, betreffende het niet lang kunnen douchen, zijn onterecht, dan wel kwalificeren niet als een gebrek. Gebrek Qd2 betreft het niet kunnen opwarmen van water tot 60 graden. Tussen partijen is niet in geschil dat de boiler het water tot deze temperatuur kan opwarmen. De boiler voldoet voorts aan de eisen van het bouwbesluit. Voor zover er al sprake is van een gebrek, dan is dit niet een ernstig gebrek dat een huurprijsverlaging tot 60% rechtvaardigt.

3.3. Subsidiair stelt Vestia dat, voor zover de aanwezigheid van een onvoldoende functionerend boiler vat al als een gebrek wordt aangemerkt, dit gebrek geen onderdeel uitmaakt van het gehuurde. Het warmtepompsysteem is immers eigendom van Eneco en huurders huren dit van Eneco. Vestia kan daarvoor niet aansprakelijk worden gehouden.

3.4. Meer subsidiair stelt Vestia dat alle gebreken uit de eerste uitspraak van de huurcommissie zijn hersteld en dat het te kort kunnen douchen een nieuwe klacht is. Deze nieuwe klacht hadden de bewoners op schrift in moeten dienen, waarna Vestia 6 weken de tijd had moeten krijgen om de klachten te onderzoeken. De huurcommissie mag deze nieuwe klacht niet in een bestaande procedure ten grondslag leggen aan een huurprijsverlaging.

in reconventie

3.5. De huurders vorderen, bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, de veroordeling van Vestia tot herstel, binnen twee maanden na betekening van het vonnis, van de in deze procedure door de verschillende huurders vermelde gebreken, op straffe van verbeurte van een boete. De huurders vorderen tevens de veroordeling van Vestia tot betaling van de kosten van de procedure in reconventie.

3.6. De huurders leggen aan hun vordering ten grondslag dat ze slechts kort achter elkaar kunnen douchen en dat er nog steeds problemen zijn met de (vloer)verwarming in de woningen.

in conventie en in reconventie

3.7 Partijen voeren over en weer verweer. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. Beoordeling

in conventie en in reconventie

4.1. De vorderingen in conventie en in reconventie hangen zodanig met elkaar samen, dat de kantonrechter deze vorderingen gezamenlijk zal behandelen.

4.2. De kantonrechter zal eerst ingaan op de stellingen van partijen betreffende de tweede uitspraak van de huurcommissie uit 2012 inzake de gebreken aan het ventilatiesysteem, aan het (vloer)verwarmingssysteem en aan de boiler. Vestia heeft haar stellingen op dit punt deels in haar primaire verweer en deels in haar meer subsidiaire verweer opgenomen. Zij vordert een uitspraak van de kantonrechter, omdat zij zich niet kan vinden in de tweede uitspraak van de huurcommissie uit 2012. Deze uitspraak is aan haar toegezonden op 18 oktober 2012. Vestia heeft de huurders op 13 december 2012 en daarmee binnen de in de wet gestelde termijn van acht weken gedagvaard, zodat zij ontvankelijk is in haar vordering.

4.3. Naar aanleiding van een verzoek hiertoe van Vestia, heeft de huurcommissie in de tweede uitspraak uit 2012, mede op basis van haar voorbereidend rapport, bepaald dat de door de huurcommissie in de eerste uitspraak uit 2011 voor alle negen woningen geconstateerde gebreken aan het ventilatiesysteem en aan het (vloer)verwarmingssysteem, waardoor adequate verwarming/ventilatie van de woning niet mogelijk was, waren verholpen. Tussen partijen is thans niet in geschil dat het gebrek aan het ventilatiesysteem inderdaad is verholpen. Ten aanzien van het (vloer)verwarmingssysteem overweegt de kantonrechter als volgt. De huurcommissie heeft in haar eerste uitspraak uit 2011 bepaald dat het (vloer)verwarmingssysteem gebreken vertoonde, analoog aan gebrek C2 uit het gebrekenboek. In haar tweede uitspraak uit 2012 verwijst de huurcommissie niet meer naar gebrek C2. Dit sluit ook aan bij de bevindingen van de dienst van de huurcommissie, die in de woningen is geweest en heeft geconstateerd dat er geen gebreken meer waren. De huurders hebben in de conclusie van antwoord, tevens conclusie van eis in reconventie aangevoerd dat zij nog steeds klachten hebben met betrekking tot het (vloer)verwarmingssysteem. Deze klachten hebben zij echter niet nader met stukken onderbouwd. Evenmin hebben zij op dit punt bewijs aangeboden. De kantonrechter is van oordeel dat de huurders hun verweer in conventie en daarmee ook hun stellingen in reconventie, voor wat betreft het (vloer)verwarmingssysteem, tegenover de uitspraak van de huurcommissie onvoldoende hebben toegelicht. De kantonrechter gaat dan ook voorbij aan de stellingen en het verweer van de huurders op dit punt. Zij volgt de uitspraak van de huurcommissie dat de gebreken aan het (vloer)verwarmingssysteem zijn hersteld. De op dit punt gevorderde verklaring voor recht, kan zij toewijzen. De reconventionele vordering tot herstel van de gebreken aan het (vloer)verwarmingssysteem zal zij afwijzen.

4.4. Ten aanzien van de gebreken aan de boiler overweegt de kantonrechter dat de huurcommissie in de tweede uitspraak uit 2012 heeft bepaald dat "van het gebrek aan de warmwatervoorziening, alleen een gebrek aan de boiler is overgebleven, gebrek Qd2." Aan

dit gebrek heeft de huurcommissie een korting op de huurprijs verbonden tot 60% per 1 januari 2012. Vestia stelt dat het gebrek aan de boiler een nieuwe klacht is en dat de huurcommissie huurders in deze klacht niet-ontvankelijk had moeten verklaren.

4.5. Gelet op het bepaalde in artikel 16 lid 2 Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte ("UHW") kan de huurcommissie alleen een uitspraak doen over gebreken die zijn gemeld, of gebreken die van zodanige aard of samenhang zijn dat ze ook zonder aanzegging aan de verhuurder bekend moesten zijn, zulks naar de toestand of het tijdstip waarop bedoelde kennisgeving door de huurder is verzonden. De huurcommissie schrijft echter de tweede uitspraak in 2012 dat het gebrek aan de boiler in de plaats is gekomen van het gebrek aan het (vloer)verwarmingssysteem. Voor zover de kantonrechter kan nagaan, op basis van het tweede besluit van de huurcommissie uit 2012, hebben de huurders het gebrek aan de boiler genoemd tijdens de zitting van de huurcommissie op 26 juni 2012. De huurcommissie heeft niet overwogen, dat de huurders het gebrek eerder aan de verhuurder hebben aangezegd en dat zij de verhuurder de gelegenheid hebben gegeven om binnen een periode van zes weken het gebrek te herstellen, alvorens kennelijk hun verzoek tot huurverlaging tijdens de zitting te doen. Evenmin heeft de huurcommissie, zoals te doen gebruikelijk, het gebrek laten onderzoeken. Zij heeft geoordeeld op basis van de klachten van de huurders tijdens de zitting. Weliswaar heeft de huurcommissie in haar uitspraak overwogen dat van de gebreken, die eerder aanleiding waren om de huurprijs te verlagen, het onvoldoende presteren van de boiler resteert. Deze overweging is echter niet begrijpelijk in het licht van haar eerdere negen uitspraken uit 2011, waarin het gebrek aan de boiler (Qd2) niet als zodanig is genoemd, en in het licht van haar uitspraak dat dit gebrek aan de boiler in de plaats is gekomen van de eerder geconstateerde gebreken. De kantonrechter is van oordeel dat de huurcommissie, door aldus te oordelen, is voorbijgegaan aan de wettelijke voorschriften die gelden voor de totstandkoming van een huurverlaging door de huurcommissie. De huurcommissie had het gebrek aan de boiler in de tweede uitspraak uit 2012 niet aan een verdere huurprijsverlaging ten grondslag mogen leggen.

4.6. Nu de kantonrechter de uitspraak van de huurcommissie volgt dat de eerder, in 2011, geconstateerde gebreken zijn verholpen en nu zij van oordeel is dat de huurcommissie in de tweede uitspraak uit 2012 het gebrek aan de boiler niet aan een verdere verlaging van de huurprijs ten grondslag kon leggen, is de kantonrechter van oordeel dat de huurprijs weer kan worden vastgesteld op het niveau van de aan de respectievelijke woningen toegekende punten. De vordering van Vestia, tot betaling van de volledige huur, kan derhalve worden toegewezen. Vestia heeft gesteld wanneer de gebreken aan de diverse woningen waren hersteld, door vanaf dat moment de volledige huur te vorderen. Op dit punt hebben de huurders geen apart verweer gevoerd, zodat de kantonrechter van de juistheid van deze hersteldata dient uit te gaan. De kantonrechter zal dan ook in het eindvonnis de vorderingen van Vestia tot betaling van de volledige huur vanaf respectievelijk 1 mei, 1 juni en 1 juli 2011 toewijzen.

4.7. De kantonrechter begrijpt de vordering van Vestia aldus, dat zij niet alleen de huurprijsverlaging naar aanleiding van een mogelijk gebrek aan de boilers afwijst, maar dat zij tevens een verklaring voor recht vordert, die inhoudt dat de woningen in het geheel geen gebreken vertonen. Daarbij gaat Vestia specifiek in op de mogelijke gebreken aan de boilers. Ook de huurders hebben op dit punt een vordering ingesteld, door in reconventie te vorderen dat de gebreken aan de boilers dienen te worden verholpen. Vestia stelt dat, voor zover de boilers wel gebreken vertonen, deze gebreken niet kunnen leiden tot een huurprijsverlaging, nu huurders de warmtepompen en de boilerkasten huren van Eneco. Om

deze reden, kan zij evenmin tot herstel van de gestelde gebreken worden aangesproken. Deze stelling van Vestia wijst de kantonrechter af. Vestia verhuurt aan de huurders woningen. Het woongenot dat Vestia daarbij aan de huurders dient te verschaffen omvat mede het kunnen douchen in de woning. Voor het aanwezig zijn van sanitair met douche worden, in het kader van huurprijsberekening, ook punten toegekend. Hieruit volgt dat de huurders aan Vestia ook betalen om te kunnen douchen. Huurders kunnen Vestia dan ook tot nakoming van de verplichting tot het verschaffen van de mogelijkheid om te kunnen douchen, aanspreken. Hierbij is het voor de huurders niet relevant dat Vestia en Eneco hebben afgesproken dat het warmtesysteem eigendom is van Eneco.

4.8. Vestia heeft haar stellingen dat de boilers geen gebreken vertonen uitgebreid gemotiveerd en met stukken toegelicht. Zij heeft InstallCheck onderzoek laten doen bij de boiler van een leegstaande woning. Uit dit onderzoek volgt dat in die betreffende woning gedurende een periode van negenendertig minuten kan worden gedoucht bij 38 graden, bij gebruikmaking van een besparende douchekop. Voorts heeft zij, niet weersproken door de huurders, verwezen naar het bouwbesluit, waarin is vermeld dat een boiler tenminste 96 liter groot moet zijn, terwijl de boiler in de woningen een 170 liter boiler is en daarmee ruimschoots voldoet aan het bouwbesluit.

4.9. De huurders hebben de stellingen van Vestia ten aanzien van het bouwbesluit niet weersproken, zodat deze vaststaan tussen partijen. Zij hebben wel het rapport van InstallCheck bestreden en daartoe aangevoerd dat InstallCheck rekenfouten heeft gemaakt. Met Vestia, is de kantonrechter echter van oordeel dat de huurders bij dit verweer over het hoofd hebben gezien dat het om gemengd, dus koud en warm water, gaat, waardoor inderdaad langer kan worden gedoucht dan huurders aanvoeren. De kantonrechter is van oordeel dat de huurders de stellingen van Vestia inzake de boiler slechts summier hebben bestreden. Zij hebben echter wel, ieder voor zich, klachten met betrekking tot het functioneren van de in hun woning aanwezige boiler geformuleerd. Deze klachten betreffen met name de periode waarin achter elkaar kan worden gedoucht. De huurders ontkennen dat zij, bij een normaal gebruik van de boilers, negenendertig minuten achter elkaar kunnen douchen. Tijdens de comparitie van partijen hebben de huurders hun bezwaren tegen de boilers nader toegelicht.

4.10. Gelet op de eerdere problemen met het warmtesysteem in de woningen, zoals deze zijn gebleken uit de eerste uitspraak van de huurcommissie uit 2011 en gelet op de tweede uitspraak van de huurcommissie uit 2012 op dit punt, sluit de kantonrechter niet uit dat de boilers in de respectievelijke woningen niet goed functioneren. De kantonrechter ziet dan ook aanleiding een deskundige te benoemen die onderzoek dient te doen naar het functioneren van de boilers in de woningen. Nu de verhuurders in conventie de verklaring voor recht vorderen dat de woningen geen gebreken vertonen en de huurders in reconventie herstel van het gebrek aan de boiler vorderen, hebben zowel de verhuurder als de huurders, naar het oordeel van de kantonrechter, belang bij het deskundigenonderzoek. De kantonrechter zal de kosten hiervoor dan ook vooralsnog tussen beide partijen verdelen, in die zin dat Vestia 50% van deze kosten dient te voldoen en de huurders eveneens 50% van deze kosten. Aan de deskundige(n) kunnen onder meer de volgende vragen worden gesteld:

1. Hoe lang kan achter elkaar worden gedoucht bij een temperatuur van 38 graden, in de respectievelijke woningen?;
2. Wordt gebruik gemaakt van een energiebesparende douchekop, in de respectievelijke woningen?;

-
3. Indien korter dan negenendertig minuten bij een temperatuur van 38 graden kan worden gedoucht, hoelang kan dan worden gedoucht in de respectievelijke woningen?
4. Kan het warmtesysteem worden aangepast, en zo ja hoe en wat is dan de maximale tijd dat bewoners bij een temperatuur van 38 graden kunnen douchen?
5. Is de geplaatste boiler in combinatie met het warmtesysteem geschikt voor het gebruik van een bad?

4.11. Alvorens een of meer deskundigen te benoemen draagt de kantonrechter partijen op (eerst Vestia en daarna de huurders) om zich – bij voorkeur eensluidend – bij akte uit te laten over het aantal en de persoon van de deskundige(n). In dezelfde akte kunnen zij zich uiten over de in onderdeel 4.6. vermelde vragen en voorstellen doen over andere aan de deskundige(n) te stellen vragen.

4.12. Voor het overige wordt iedere verdere beslissing aangehouden.

5. Beslissing

De kantonrechter:

- 5.1. verwijst de zaak naar de rol van 6 juni 2013 voor akte aan de zijde van Vestia, om zich uit te spreken over de in onderdeel 4.11. vermelde kwesties;
- 5.2. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door kantonrechter mr. A.C. Bordes en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 8 mei 2013.

