

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

C.M. van Dun
Rudolf van Brammenstraat 12
2524 HD 'S-GRAVENHAGE

Onderwerp: **Uitspraak**

Kenmerk: Datum:
ZKN-2012-001093 19-10-2012

Geachte heer/mevrouw Van Dun,

De Huurcommissie heeft op 21 februari 2012 een verzoekschrift ontvangen voor een melding herstel van gebreken (artikel 4.3 uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) van de woonruimte: **Rudolf van Brammenstraat 12 , 2524 HD 'S-GRAVENHAGE**.

Hierbij treft u de uitspraak van de (voorzitter van de) Huurcommissie aan. In deze uitspraak staat hoe de (voorzitter van de) Huurcommissie over het verzoekschrift heeft geoordeeld.

In de uitspraak staat ook vermeld wie de kosten van de procedure, de leges, moet betalen.

Tot slot staat in de uitspraak wat u kunt doen indien u het niet eens bent met de uitspraak over het verzoek of de beslissing over de leges.

Heeft u vragen?

Bel ons gratis telefoonnummer 0800 - 488 72 43. Wij zijn bereikbaar op werkdagen tussen 8.30 uur en 17.30 uur.

Hoogachtend,

Het bestuur van de Huurcommissie,

Namens deze:

Clustermanager

T. Mensink

Bijlage(n):

- uitspraak

Deze begeleidende brief is geautomatiseerd aangemaakt waardoor de ondertekening ontbreekt

De Huurcommissie is iedere werkdag tussen 8.30 uur en 17.30 uur bereikbaar op het gratis telefoonnummer 0800 - 488 72 43
Faxnummer: 070-3754200. Internet: www.huurcommissie.nl
Vermeld bij correspondentie het onderwerp, de datum en het zaaknummer van deze brief!

UITSpraak VAN DE HUURCOMMISSIE

Zaaknummer : ZKN-2012-001093
Betreft : Rudolf van Brammenstraat 12, 2524 HD 'S-GRAVENHAGE

Inleiding

Op 26 juni 2012 heeft de Huurcommissie het verzoek van verhuurder behandeld om uitspraak te doen over de vraag of de gebreken zijn hersteld.

Hierna leest u tot welke uitspraak de Huurcommissie over dat verzoek is gekomen, wat de gevolgen van die uitspraak zijn en wat u kunt doen als u het met deze uitspraak niet eens bent.

Kern van de uitspraak

De gebreken zijn gedeeltelijk verholpen. De tijdelijk verminderde huurprijs bedraagt met ingang van 1 januari 2012 € 439,75 per maand.

Het te beoordelen geschil

Beschrijving van het geschil

De Huurcommissie heeft op 21 februari 2012 een verzoek van verhuurder ontvangen om uitspraak te doen of, en met ingang van welke datum, de huurprijs van € 556,46 per maand weer aan huurder in rekening mag worden gebracht.

Daarnaast heeft de commissie nog 24 andere verzoeken van verhuurder ontvangen allen betrekking hebbend op hetzelfde complex. Aangezien de verzoeken gelijkloidend dan wel nagenoeg gelijkloidend zijn, heeft de voorzitter van de huurcommissie besloten de verzoeken gevoegd ter zitting te laten behandelen. Het betreft in totaal dus 25 verzoeken van de huurders van woningen in het complex Rudolf van Brammenstraat/Vosmaerstraat te Den Haag.

Het verzoekschrift en de daarbij gevoegde stukken worden als hier overgenomen en ingevoegd beschouwd.

Het door verhuurder wettelijk verschuldigde legesvoorschot is tijdig ontvangen.

Procedure tot aan de zitting

De voorzitter van de Huurcommissie heeft op 9 mei 2012 een voorbereidend onderzoek in de woonruimte laten instellen. Het rapport van onderzoek is aan de Huurcommissie overgelegd.

Het verzoek is ter zitting behandeld op 26 juni 2012. Huurder en verhuurder zijn vooraf schriftelijk bericht dat deze zitting zou plaatsvinden. Aan huurder en verhuurder is een kopie van het rapport van onderzoek gezonden.

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Zitting

De mondelinge behandeling van de verzoeken van huurders om huurverlaging vanwege gebreken vond plaats op 22 juni 2011. Deze verzoeken werden tegelijkertijd behandeld en dat doet de commissie ook met de door verhuurder gedane herstelmeldingen.

Zitting

Ter zitting zijn verschenen:

Huurder : mw. C.M. van Dun als woordvoerder namens de huurders in gezelschap van dhr. J. Snellink en voorts de volgende huurders:

G.S. Hardjokikromo,	Rudolf van Brammenstraat 1;
H. Bouzidi,	Rudolf van Brammenstraat 2;
M. Arslan,	Rudolf van Brammenstraat 3;
S.S. Yip,	Rudolf van Brammenstraat 4;
S. Elbasioglu,	Rudolf van Brammenstraat 5;
M. Kaya,	Rudolf van Brammenstraat 6;
M. Akkermans,	Rudolf van Brammenstraat 9;
C. Kiromeroglu,	Rudolf van Brammenstraat 10;
M.L. Baya,	Rudolf van Brammenstraat 11;
S.P. Satter,	Rudolf van Brammenstraat 16;
H. Bouzidi,	Rudolf van Brammenstraat 20;
B. Coskun,	Vosmaerstraat 3;
C. Yildirim,	Vosmaerstraat 9;
A. Sarikaya,	Vosmaerstraat 11;
F. Arslan,	Vosmaerstraat 15;
A. Yildirim,	Vosmaerstraat 17;

Verhuurder : L. v.d. Graaf, A. Bouwhuis en M. Gennissen namens Vestia
R. de Vos en F. Koebergen namens Eneceo.

Gemachtigde van huurders en huurders verklaarden, zakelijk weergegeven, het volgende:

- Ik (mw. Van Dun als voorzitter van de bewonerscommissie) lees mijn schriftelijk verweer voor. Bij het verweer horen een aantal foto's die een en ander onderbouwen. Het verweer heeft in het algemeen betrekking op alle woningen maar ook moet opgemerkt worden dat er in een aantal woningen geen probleem meer is. Dat is het geval bij alle huurders die heden niet ter zitting aanwezig zijn en bij een enkele huurder die dat vandaag persoonlijk wil verklaren;

De hoofdpunten van het verweer zijn:

- Het rapport van onderzoek gemaakt door de medewerkers van de Huurcommissie op 9 mei 2012 is niet geheel juist. In het rapport over mijn woning staat een verklaring van een huurder van een andere woning. Wat ik wel heb verklaard ontbreekt. Dat is ook het geval in een aantal andere rapporten. Er is kennelijk het nodige door elkaar gehaald of mis gegaan met plakken en knippen. Het is niet juist dat alle problemen in mijn woning zijn opgelost. Er kan nog steeds maar ca. 17 minuten gedoucht worden en dan duurt het een uur voordat er weer warm water is. Uit een brief van Vestia van 9 december 2011 blijkt dat er 40 minuten gedoucht moet kunnen worden. Ook is de temperatuur in de woning nog steeds niet goed te regelen en zijn er nog steeds veel zilversjes in huis. Dan is er ook nog steeds het probleem met overstromingen van de installatie. Die doen zich in een aantal woningen dermate vaak voor dat de bewoners maar geen nieuwe vloerbedekking meer leggen want steeds nieuwe leggen is onbetaalbaar. Vestia vergoedt niets. In mijn woning (Van Dun) is nog maar enkele dagen geleden in de kast waar de warmtepomp zich bevindt lekkage ontstaan.

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

De gevolgen laten zich raden en verhuurder probeert de zaak dan wel weer droog te krijgen maar dat betekent wel dat ik nu zit opgescheept met een enorm apparaat in de woning en een cementbak om het vocht in op te vangen. Vanaf april van dit jaar liepen er al weer 3 woningen onder;

- Waar bewoners wel tevreden mee zijn is dat er bijna geen herrie meer is van het ventilatiesysteem. Maar over de juiste werking van de installatie houden we twijfels. Wel is er nog steeds de herrie van de warmtepomp. Die is zo erg dat ja daar nu 's nachts van wakker schrikt.

De aanwezige huurders of gemachtigde van afwezige huurders en verhuurder hebben ten aanzien van de individuele situaties als volgt verklaard:

- G.S. Hardjokikromo, **Rudolf van Brammenstraat 1:**
Er kan nog steeds niet lang genoeg worden gedoucht.
- H. Bouzidi, **Rudolf van Brammenstraat 2:**
Op de ramen zit 's ochtends nog steeds vocht. De warmtepomp is ook in mijn woning nog steeds niet goed. Er kan maar 15 minuten gedoucht worden en er zijn 3 tot 4 keer per maand storingen aan de installatie. De vloerverwarming werkt niet goed. De vloer wordt niet warm.
Verhuurder: Na 13 maart 2012 heeft deze huurder geen toegang tot de woning meer verleend.
- M. Arslan, **Rudolf van Brammenstraat 3:**
Er is met Pasen weer lekkage geweest van CV-water. Er bleek een onderdeel verroest te zijn maar dat is verholpen. Wel nog steeds last van vocht en zilversjjes.
- S.S. Yip, **Rudolf van Brammenstraat 4:**
Meerdere keren per week is er storing aan de installatie en dan moet ik die resetten. Er moet ook vaak water worden bijgevuld.
Verhuurder: Watervlies hebben wij bij controle niet kunnen constateren. Verder kan huurder de medewerker van Vestia altijd bereiken op diens 06 nummer.
- S. Elbasioglu, **Rudolf van Brammenstraat 5:**
In deze woning is er alleen last van de herrie van de warmtepomp.
Verhuurder: Dat is hersteld vóór 1 juni 2011.
- M. Kaya, **Rudolf van Brammenstraat 6:**
Hinder van herrie en soms blijft de woning te koud.
- M.S. Zeriah, **Rudolf van Brammenstraat 7:**
Hier zijn geen klachten meer.
- L.M. Weidema, **Rudolf van Brammenstraat 8:**
Hier zijn geen klachten meer.
- M. Akkermans, **Rudolf van Brammenstraat 9:**
Er kan maximaal 17 minuten worden gedoucht. De vloerverwarming is in de winter te koud en in de zomer te warm.
- C. Kiromeroglu, **Rudolf van Brammenstraat 10:**
De pomp maakt herrie. De verwarming is in de winter te koud en in de zomer te warm. De stokjes om de ventilatieroosters te bedienen ontbreken.
Verhuurder: bij dat laatste gaat het om een nieuwe klacht. Bovendien is dat direct op te lossen als huurder even met ons contact opneemt.

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

- M.L. Baya, **Rudolf van Brammenstraat 11:**
Er zijn storingen aan de waterpomp. In de winter wordt de woning niet goed warm. Er kan niet normaal gedoucht worden. Er zit schimmel op de ramen.
Verhuurder: Schimmel op de ramen is nooit gemeld en is nadat er verbeteringen aan het ventilatiesysteem werden aangebracht te wijten aan bewonersgedrag. De problemen in de douche hebben te maken met het feit dat deze huurder veranderingen heeft aangebracht.
- C.M. van Dun, **Rudolf van Brammenstraat 12:**
Prima dat de ventilatie nu op het dak staat. Verder verwijst ik naar het schriftelijke verweer dat ik heb voorgelezen.
- S.P. Satter, **Rudolf van Brammenstraat 16:**
De problemen in de badruimte heb ik gemeld. Het gaat om de door verhuurder geleverde badkamer waar niets aan is veranderd. Er is wel gerepareerd maar de lekkage kwam terug. Er is nog steeds sprake van schimmel en er kan maar 15 minuten worden gedoucht. Er is al vanaf de oplevering vaker storing aan de waterpomp dan dat die normaal functioneert. Op 3 april 2012 was er opnieuw lekkage. Ik stuur nog stukken op om inzicht te geven in de situatie in de woning. Ik noem het gewoon een bouwval.
Verhuurder: Het probleem in de badkamer hebben wij opgelost. Als er opnieuw een probleem ontstaat moet dat opnieuw gemeld worden.
- A. Bayric, **Rudolf van Brammenstraat 18:**
Deze huurder is per 1 augustus 2011 verhuisd.
- H. Bouzidi, **Rudolf van Brammenstraat 20:**
Het werk aan de ventilatieroosters is niet afgemaakt. Het systeem werkt nog steeds niet. We melden het steeds weer maar er wordt niet gereageerd. Het enige dat werd gedaan is de roosters dicht zetten met plankjes.
Verhuurder: We weten van de klachten over de ventilatie. Het is ons niet bekend dat wij de ventilatieroosters hebben gedicht. Dat lijkt ons vreemd maar dat kunnen we nagaan.
- M. Kucuk, **Rudolf van Brammenstraat 22:**
Hier zijn geen klachten meer.
- B. Coskun, **Vosmaerstraat 3:**
Er kan maar kort worden gedoucht. Soms komt er stank uit de wc (riool) en stijgt het water in de pot.
Verhuurder: De klacht over de wc staat los van deze procedure.
- C. Yildirim, **Vosmaerstraat 9:**
De pomp maakt herrie en in de woning is de lucht erg droog.
- A. Sarikaya, **Vosmaerstraat 11:**
De warmtepomp maakt herrie. Er treedt soms stank op in de woning en in de douche komt schimmel voor.
Verhuurder: In deze procedure gaat het alleen om de waterpomp.
- M. Ben Tieb, **Vosmaerstraat 13:**
De problemen zijn opgelost.

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

- F. Arslan, **Vosmaerstraat 15:**
Er kan slechts kort worden gedoucht. De warmtepomp maakt herrie. Het is soms te warm en soms te koud. De plavuizen in de woonkamer worden nat.
Verhuurder: De tegels heeft huurder zelf gelegd. Overigens heeft dit verschijnsel naar onze mening te maken met het ventilatiegedrag van huurder.
- A. Yildirim, **Vosmaerstraat 17:**
Er kan slechts kort worden gedoucht. De warmtepomp maakt herrie en valt enkele keren per week uit. Het is soms te warm en soms te koud. De woning is vochtig.
Verhuurder: Het zou alleen moeten gaan om de oude klachten. Wat betreft de klachten over het binnenklimaat zijn wij ook in deze zaak van mening dat die zijn toe te schrijven aan bewonersgedrag.
- H. Huyuk, **Vosmaerstraat 19:**
De problemen zijn verholpen.
- M.F. Helena, **Vosmaerstraat 21:**
De problemen zijn verholpen.
- M.S.M. Winklaar, **Vosmaerstraat 23:**
De problemen zijn verholpen.

Gemachtigden van verhuurder verklaarden, zakelijk weergegeven, het volgende:

- Wij zien de tekortkomingen van het ventilatiesysteem als opgelost. Daar zijn de nodige maatregelen getroffen zoals het zelf kunnen regelen van de installatie. Waar nu toch nog wordt geklaagd over vocht en schimmel moet de oorzaak gezocht worden in bewonersgedrag;
- Een ander probleem waar wij mee te maken hadden was de dubbele verantwoordelijkheid voor de werking van de warmtepompen. Deze pompen zijn eigendom van Eneco, maar Vestia heeft de verantwoordelijkheid voor het deel van de installatie dat zich binnen de woningen bevindt. Dat is ook de reden dat we steeds gezamenlijk met medewerkers van Eneco aan de oplossing van de problemen hebben gewerkt. Dat neemt niet weg dat er individueel nog wel eens wordt geklaagd maar in die gevallen komen we direct in actie;
- Wij zijn van mening dat er alles is gedaan om de problemen op te lossen. We keken naar het hele complex en hebben één grote slag gemaakt. Wij blijven het onredelijk vinden dat op grond van een gebrek in één van de woningen de huurprijs voor alle woningen werd verlaagd. Zo heeft alleen huurder Van Dun concreet gemeld dat er te kort kan worden gedoucht. In dat verband wijzen we er op dat de installaties zijn onderzocht en orde werden bevonden. De boiler is een deel van de installatie;
- Tenslotte wijzen we er op dat naar ons oordeel in deze procedures uitsluitend gekeken mag worden naar de klachten die er waren toen de huurders naar de Huurcommissie gingen.
- Gelet op onze inspanningen en de behaalde resultaten pleiten wij er dan ook voor dat alle huurders per 1 januari 2012 weer de geldende huurprijs (vóór de tijdelijke verlaging) gaan betalen.

Beoordeling van de feiten

In haar uitspraak van 22 juni 2011, zaaknummer 2010-30152, heeft de Huurcommissie de overeengekomen huurprijs op grond van ernstige gebreken met ingang van 1 september 2010 tijdelijk verminderd tot € 293,16 per maand. In deze uitspraak heeft de Huurcommissie aangegeven dat de overeengekomen huurprijs weer aan huurder in rekening mag worden gebracht met ingang van de eerste van de maand volgend op die waarin de gebreken aan de woonruimte zijn verholpen.

Motivering van de Huurcommissie

Gebreken

Bij de beoordeling van de voorliggende verzoeken gaat commissie in beginsel voor alle verzoeken uit van het verweer dat de voorzitter van de bewonerscommissie (mw. Van Dun) ter zitting heeft voorgelezen en dat is aangevuld met de door de aanwezige huurders individueel gegeven verklaringen. De voorzitter van de bewonerscommissie heeft in haar hoedanigheid als woordvoerder voor alle huurders die een verzoek deden, verklaard dat in de woningen van de huurders die niet ter zitting zijn verschenen, alle gebreken tot tevredenheid van de huurders werden opgelost. Van huurder A. Bajric, Rudolf van Brammenstraat 18 te Den Haag staat vast dat deze is verhuisd. De commissie gaat er vanwege het ontbreken van een verklaring van deze huurder van uit dat er in deze woning geen gebreken meer waren op het moment dat de overeenkomst eindigde.

De gemachtigden van verhuurder hebben ter zitting meer algemeen verweer gevoerd en gewezen op de grote inspanningen die verhuurder deed om de gemelde gebreken op te heffen. Daarbij is er op gewezen dat enkele huurders zich nu beroepen op gebreken die niet aan de orde waren bij de behandeling van de verzoeken van de huurders om huurprijsvermindering wegens gebreken. Gemachtigden van verhuurder zouden het niet redelijk vinden als die klachten door de commissie in de overwegingen zouden worden betrokken. De commissie volgt op dit punt het verweer van gemachtigden van verhuurder. Als er nieuwe klachten zijn dan moeten die opnieuw gemeld worden en pas als duidelijk is dat verhuurder naar aanleiding van die nieuwe melding de nieuw gemelde gebreken niet opheft, of naar het oordeel van de betreffende huurder onvoldoende actie onderneemt om de gebreken te herstellen, dan kan opnieuw aan de Huurcommissie gevraagd worden om in een nieuwe procedure de huurprijs te verlagen.

Huurders verklaren wel blij te zijn met de veranderingen aan de mechanische installatie. In het algemeen ervaart men de werking van de installatie ook als goed. Enkele huurders nemen nog vochtproblemen waar. Zeker bij die betreffende huurders zijn er twijfels aan de correcte werking van de installatie. Een tweetal huurders beklagt zich erover dat er wel ventilatieroosters werden aangebracht maar dat daarbij geen bedieningsstokken werden aangebracht. De commissie gaat er van uit dat de mechanische ventilatie thans naar behoren functioneert. De commissie volgt verhuurder in diens verweer dat in die gevallen waarin huurders ook nu nog klachten uiten over vocht en andere tekortkomingen aan het binnenklimaat, deze klachten een gevolg zijn van verkeerd of onvoldoende ventileren of te wijten zijn aan zelf aangebrachte voorzieningen. Daarvoor vindt de commissie ook bevestiging in de resultaten van een in opdracht van de gemeente Den Haag uitgevoerd onderzoek naar de werking van de installatie. De uitkomsten van dit door de afdeling Leefomgeving van de GGD ingestelde onderzoek vat de wethouder van Stadsontwikkeling, Volkshuisvesting en Integratie in diens aanbiedingsbrief bij de rapportage van 18 juli 2012 als volgt samen: De ventilatie voldoet in de meeste gevallen aan de norm. In een aantal gevallen voldoet de ventilatie niet door aanpassingen in de woning. Aanvullend is het geluidniveau gemeten.

Hiervoor is geen eis van toepassing, maar er zijn geen afwijkende niveaus gemeten. Gelet op een en ander is de commissie van oordeel dat het gebrek aan de ventilatie in voldoende mate is opgeheven.

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Gesteld dat in individuele gevallen alsnog gebreken aan de gewijzigde installatie optreden dan moeten huurders dat opnieuw melden.

In verband met de ventilatieroosters merkt de commissie ten slotte op dat waar die ontbreken, van huurder verwacht mag worden dat er contact wordt gezocht met de verhuurder om alsnog het aanbrengen van de bedieningsstokjes te bewerkstelligen.

Dan blijft een aantal huurders klachten houden over de werking van de verwarmingsinstallatie. In een aantal gevallen wordt er melding gemaakt van een binnentemperatuur die dan te warm en op andere momenten juist te koud is. In beginsel werden deze klachten bij andere huurders opgelost door het opnieuw inregelen van de installatie. De commissie gaat er van uit dat dit in voorkomend geval alsnog of nogmaals wordt gedaan.

Waar wordt geklaagd over de herrie van de warmtepomp wijst de commissie op de metingen welke de verhuurder liet uitvoeren en waaruit geen onaanvaardbaar hoog geluidniveau bleek. Overigens is sprake van een ernstig gebrek indien vrijwel constant geluiden zoals tikken/ruisen/zoemen hoorbaar is in hoofdwoonvertrek en/of slaapkamer. Weliswaar is door huurders betoogd dat het aanslaan van de warmtepomp gedurende de nacht hen doet wakker schrikken maar dat komt niet overeen met de formulering van het gebrek dat voor de commissie aanleiding kan zijn om de huurprijs te verlagen. Volledigheidshalve wijst de commissie er nog op dat het onderzoek door de afdeling Leefomgeving van de GGD er niet op was gericht metingen te doen naar het geluid van de warmtepomp. Conclusies daarover bevat de rapportage dan ook niet.

Met betrekking tot de door huurders genoemde lekkages merkt de commissie op dat deze op zichzelf het woongenot ernstig schaden. Gelet echter op de in dat verband aanwezige stukken (bijvoorbeeld het door verhuurder opgestelde overzicht van nog in 2012 uitgevoerd werk aan de woningen) is bij bedoelde lekkages sprake van incidenten zoals bij de defecte wartelmoer op het adres Rudolf van Brammenstraat 16. Verhuurder reageert na melding van de lekkage prompt. De waterschade zal huurder moeten verhalen op de eigen inboedelverzekering. Voor zover er door de lekkage een nieuw gebrek ontstaat dat een tijdelijke huurverlaging rechtvaardigt, dan moet dit aan verhuurder gemeld worden. Indien verhuurder een nieuw gebrek niet opheft, kan opnieuw aan de Huurcommissie een verzoek worden gedaan om huurverlaging.

In gevallen waarbij de huurder de verhuurder geen toegang meer tot de woning wil geven is naar het oordeel van de commissie sprake van een gebrek aan medewerking bij het opheffen van gebreken. Huurder zal verhuurder eerst in de gelegenheid moeten stellen om reparaties uit te voeren alvorens er geconstateerd kan worden of deze reparaties al dan niet afdoende zijn. Waar van bedoelde omstandigheid sprake is zal de commissie er van uit gaan dat er geen aan verhuurder verwijtbare gebreken zijn en dat betekent dat de commissie in deze gevallen een terugkeer naar de geldende huurprijs redelijk acht.

De commissie volgt het verweer van huurders wèl waar het gaat om de werking van de boiler. Een aantal huurders verklaart dat de capaciteit van de boilers onvoldoende is om het prestatieniveau te halen dat ook volgens verhuurder verwacht mag worden. Verhuurder stelt immers in diens brief van 13 mei 2011 aan huurder Van Dun dat indien de boiler goed is gevuld en ingesteld en indien er een normale douchekop wordt gebruikt, er ongeveer 40 minuten ononderbroken comfortabel gedoucht moet kunnen worden. Een aantal huurders heeft verklaard dat slechts gedurende een tijd van 16 tot 17 minuten van deze gewenste situatie sprake is. Niet is gebleken dat er in die gevallen een ongeschikte douchekop wordt gebruikt. Voor zover het erom gaat dat de boiler goed gevuld moet zijn en goed moet zijn ingesteld, gaat het naar het oordeel van de commissie in beginsel om een verantwoordelijkheid van de verhuurder.

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Verhuurder kan zich er niet op beroepen dat de volledige warmte-installatie is gecontroleerd, de boilers daar onderdeel van zijn en dat dit de conclusie rechtvaardigt dat er met de boilers niets aan de hand kan zijn, althans niet iets dat verhuurder verwijtbaar is. 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.

In de gevallen waarbij de prestatie van de boilers aanzienlijk minder is dan verwacht mag worden, oordeelt de commissie dan ook dat dit deel van het eerder aanwezige omvangrijkere gebrek dat mede aanleiding was om de huurprijs te verlagen, niet is opgeheven en dat een verlaagde huurprijs blijft gelden tot ook dit gebrek er niet meer is. Gelet op de mate waarin het woongenot van de huurder door het resterende gebrek nog wordt geschaad, heeft de commissie overwogen dat vanaf 1 januari 2012 een verlaging tot 60% van de maximale huurprijs redelijk is.

Wat betreft het al dan niet opgeheven zijn van de gebreken die eerder aanleiding waren om de huurprijs tijdelijk te verlagen heeft de commissie tenslotte de bevindingen en conclusies van de rapporteurs van de commissie in de beoordeling van de verzoeken betrokken.

Verhuurder heeft er voor gepleit om met betrekking tot alle voorliggende verzoeken een terugkeer naar de geldende huurprijs uit te spreken ingaande 1 januari 2012. Er is voor het gehele complex een uniforme aanpak gekozen en eind 2011 zijn de nodige werkzaamheden in alle woningen uitgevoerd. Wat resteert zijn incidentele klachten. De commissie heeft overwogen deze redenering over te nemen, zij het dat voor huurders waarbij de prestatie van de boiler tekort schiet ook vanaf 1 januari 2012 de (een) verlaagde huurprijs (tot 60% van de maximale huurprijs) blijft gelden tot het moment dat ook dit laatste gebrek is verholpen.

Op grond van de volgende gebreken heeft de Huurcommissie in haar uitspraak van 22 juni 2011, (zaaknummer 2010-30152) de huurprijs tijdelijk verminderd:

Gebreken in categorie C:

Het totale warmte- en ventilatiesysteem functioneert niet of niet naar behoren, zodat adequate verwarming en/of ventilatie van de woonruimte niet mogelijk is. Een gebrek analoog aan de in het gebrekenboek van de Huurcommissie genoemde gebreken met de nummers C1, C2 en C3 hetgeen betekent dat:

1. Er sprake is van onvoldoende mogelijkheid tot ventilatie van toilet, kookgelegenheid, bad- en/of doucheruimte of van woon- of slaapvertrek waardoor ernstige stank- en/of vochtoverlast ontstaat. Een gebrek in de categorie C (nummer C1);
2. Er sprake is van een verwarmingsinstallatie die onvoldoende warmteafgifte in een of meer verwarmde vertrekken van de woonruimte levert zodat adequate verwarming voor het gebruik waartoe dat vertrek of die vertrekken bestemd is of zijn, niet mogelijk is. Een gebrek in de categorie C (nummer C2);
3. Er sprake is van voortdurende ernstige geluidsoverlast van tot de woonruimte of het woongebouw behorende technische installaties. Een gebrek in de categorie C (nummer C3).

De verhuurder stelt in de herstelmelding dat er werkzaamheden zijn uitgevoerd ter opheffing van de gebreken.

- Het mechanische ventilatiesysteem dat in de oude situatie binnen de woning was geïnstalleerd, is uit de woning gehaald en in de nieuwe situatie geheel vervangen en naar het platdak verplaatst. De zelfregelende elektronische ventilatieroosters in de buitenschil zijn vervangen door handmatig bedienbare roosters. De betreffende gebreken zijn daarmee naar het oordeel van verhuurder verholpen.

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

- De verwarmingsinstallatie en de warmtepomp zijn geheel geïnspecteerd en waar nodig zijn onderdelen (*preventief*) hersteld en/of vervangen, tevens is de installatie opnieuw ingeregeld. De betreffende gebreken zijn daarmee naar het oordeel van verhuurder verholpen.

Uit het rapport van onderzoek, het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken is gebleken dat verhuurder de in de uitspraak met betrekking tot onderhavige woonruimte genoemde gebreken, hierboven vermeld onder categorie C, nummers C1, C2 en C3, in december 2011 nog niet definitief heeft hersteld.

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 warm waterinstallatie. 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 CQd2 "onvoldoende warm water bij een individuele cv/ww-installatie").

Nu er vanaf 1 januari 2012 sprake is van het gebrek uit de categorie C (nummer Qd2: "onvoldoende warm water bij een individuele cv/ww-installatie"), bedraagt met ingang van 1 januari 2012 de tijdelijk verminderde huurprijs € 439,75 per maand. Dit is 60% van de op 1 september 2010 geldende maximale huurprijs.

Conclusie

De ernstige gebreken zijn gedeeltelijk verholpen.

Gevolgen van de uitspraak

Met ingang van 1 januari 2012 bedraagt de tijdelijk verminderde huurprijs € 439,75 per maand.

Legesveroordeling

In haar uitspraak veroordeelt de Huurcommissie de partij die in het ongelijk wordt gesteld tot het betalen van de voor hem geldende leges. Een natuurlijk persoon (particulier) betaalt € 25,00. Rechtspersonen (zoals een stichting, vereniging, coöperatie, onderlinge waarborgmaatschappij, NV of BV) betalen € 450,00.

In de 9 zaken met de nummers 2012-001125, 2012-001103, 2012-001094, 2012-001106, 2012-001093, 2012-001136, 2012-001148, 2012-001142 en 2012-001141 stelt de huurcommissie vast dat de gebreken slechts gedeeltelijk zijn opgeheven. Daarom merkt de huurcommissie verhuurder, een rechtspersoon, en huurder aan als in ongeveer gelijke mate in het ongelijk gesteld. Dit betekent in principe dat verhuurder en huurder in deze 9 zaken ieder de helft van de voor hen geldende leges moet betalen. Verhuurder betaalt derhalve voor deze zaak € 225,00 leges en ontvangt de helft van het reeds betaalde legesvoorschot terug. Huurder betaalt € 12,50 leges. Dit bedrag wordt ingevorderd door het Centraal Justitieel Incassobureau.

De Huurcommissie merkt wellicht ten overvloede op dat voor toepassing van de hardheidsclausule als bedoeld in artikel 7 lid 9 Uhw geen plaats is, omdat deze alleen kan worden toegepast ten aanzien van de partij die niet de verzoeker is. Verhuurder is in deze procedure de verzoeker.

Op grond van het voorgaande en met inachtneming van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en voor zover van toepassing de Algemene wet bestuursrecht doet de Huurcommissie de volgende

UITSpraak

I. Over het verzoek

De ernstige gebreken als genoemd in de uitspraak van de Huurcommissie van 22 juni 2011 (zaaknummer 2010-30152) zijn onvoldoende verholpen. Op 1 januari 2012 is nog sprake van een gebrek als genoemd in het gebrekenboek van de Huurcommissie in de categorie C (nummer Qd2): "onvoldoende warm water bij een individuele cv/ww-installatie". Gelet op de mate waarin dit gebrek het woongenot van de huurder schaadt acht de commissie met ingang van 1 januari 2012 een verlaging van de huurprijs tot 60% van de maximaal redelijke huurprijs op zijn plaats. Dat betekent dat met ingang van 1 januari 2012 de tijdelijk verminderde huurprijs € 439,75 per maand bedraagt.

Huurder en verhuurder worden wettelijk geacht te zijn overeengekomen wat in deze uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken na verzending van deze uitspraak een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

Bent u het niet eens met deze uitspraak? Dan kunt u het volgende doen:

U vraagt binnen **acht weken** na verzending van de uitspraak een beslissing van de rechter. Dit moet gebeuren door middel van een dagvaarding. Het uitbrengen van een dagvaarding gaat als volgt:

- u neemt contact op met een gerechtsdeurwaarder;
- de deurwaarder schrijft een brief (de dagvaarding) waarin staat wat het probleem is en wat u wilt;
- de deurwaarder overhandigt deze brief daarna aan uw wederpartij en stuurt hem ook naar de rechtbank.

Aan de procedure zijn kosten verbonden. De griffie van de rechtbank kan u verder informeren.

II. Over de leges

Verhuurder betaalt als de gedeeltelijk in het ongelijk gestelde partij € 225,00 leges, en krijgt de rest van het reeds betaalde legesvoorschot (eveneens € 225,00) terug.

Huurder betaalt als de eveneens gedeeltelijk in het ongelijk gestelde partij € 12,50 leges.

Bent u het niet eens met deze beslissing over de leges? Dan kunt u het volgende doen:

U stuurt binnen **zes weken** na verzending van deze beslissing een bezwaarschrift naar de Huurcommissie (Postbus 16495, 2500 BL DEN HAAG). Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en ten minste bevatten:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u bezwaar maakt;
- de datum, het kenmerk en het onderwerp van de beslissing waartegen u bezwaar maakt en
- de redenen waarom u het met deze beslissing over de leges niet eens bent.

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

De laatste twee bladzijden worden opgenomen in een openbaar register dat voor een ieder toegankelijk is.

Deze uitspraak is zowel aan de verzoeker als aan de wederpartij gestuurd.

Aldus gedaan te 'S-GRAVENHAGE op 6 augustus 2012

door

Zittingsvoorzitter:

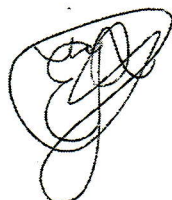
mr. E.M. Jacquemijns

Zittingsleden:

H.J.A. Steijger

B.S. Binnerts

De Huurcommissie,



mr. E.M. Jacquemijns

Zittingsvoorzitter

UITSpraak van de Huurcommissie betreffende Rudolf van Brammenstraat 12, 2524 HD 'S-GRAVENHAGE

Deze uitspraak is gebaseerd op de volgende wetsartikelen:

art. 4 lid 3; art 7 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Uitspraak verzonden op: 19-10-2012