

mr. H.M. Meijerink
Keizersgracht 62
1015 CS AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht
teams kanton

bezoekadres
Parnassusweg 280, 1076 AV
Amsterdam

correspondentieadres
Postbus 70515, 1007 KM
Amsterdam

telefoon: (088) 36 17000

fax: 088-3610311

Openingstijden griffie
08:30 - 17:00 uur

www.rechtspraak.nl

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

Contactpersoon mw. A. Himmich
Doorkiesnummer(s) (088) 36 11389
Datum 19 mei 2021
Ons Kenmerk 9114153 KK EXPL 21-222
Uw Kenmerk
Bijlage(n)
Partijen Mertens
vs Variaprop

**DIT WORDT U ZONDER VERDER BEGELEIDENDE
BRIEF TOEGEZONDEN**

De naam van de rechter die de zaak behandelt kan telefonisch bij de contactpersoon worden opgevraagd.

Uw persoonsgegevens en indien van toepassing die van uw cliënt worden voor zover nodig, ten behoeve van een goede procesvoering verwerkt in een registratiesysteem van het gerecht.

Met het openbaar vervoer kunt u ons goed bereiken. Plan uw reis via <http://www.ovreisinformatie.nl> of bel met 0900-9292 (€ 0,90 p/m).

AI03

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 9114153 KK EXPL 21-222

vonnis van: 19 mei 2021

481

vonnis van de kantonrechter**kort geding**

I n z a k e

1. **H. Mertens**
2. **S. Enneking**
3. **E. Reedeker**
4. **R. Reichmann**
5. **I. Prudomme van Reine**
6. **M. van Gelderen**
7. **L.J van den Berg**

allen wonende te Amsterdam

eisers/eiseressen

gezamenlijk te noemen Mertens c.s.

gemachtigde: mr. H.M. Meijerink

t e g e n

Stichting Variaprop

gevestigd te Amsterdam

gedaagde

gemachtigde: mr. R.P.A. Vermeer

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Bij dagvaarding van 30 maart 2021, met producties, hebben Mertens c.s. een voorziening gevorderd. Bij niet betekende dagvaarding is namens Van den Berg een voorziening gevorderd. Deze is gelijkloidend als die namens de andere zes eisers/eiseressen is gevorderd. Gedaagde is ter zake vrijwillig verschenen.

Ter zitting van 12 mei 2021 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Mertens en Enneking zijn verschenen bijgestaan door de gemachtigde. De overige eisers/eiseressen zijn verschenen bij de gemachtigde. Gedaagde is verschenen bij de heer R. Sjoers werkzaam bij Rappange, de beheerder van gedaagde (hierna: Rappange), bijgestaan door de gemachtigde. Op voorhand hebben partijen producties in het geding gebracht. Partijen hebben ter zitting, gedaagde aan de hand van een pleitnota, hun standpunten toegelicht. Na verder debat is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Uitgangspunten

1. Als uitgangspunt geldt het volgende.
 - 1.1. Mertens c.s. huren van gedaagde de woningen aan respectievelijk het Merwedeplein 38-3, 38-2, 40-2, 39-2, de Churchillaan 37-1 en de Waalstraat 49-III te Amsterdam.
 - 1.2. Deze huurwoningen zijn onderdeel van het in de jaren 30 gebouwde Hilwiscomplex (hierna: het complex) bestaande uit 308 appartementen, waarvan er ongeveer 70 worden verhuurd door gedaagde. Beheerder Rappange treedt namens gedaagde op.
 - 1.3. De appartementsrechten zijn onderverdeeld in vijf afzonderlijke Verenigingen van eigenaars (hierna: de VvE's). In artikel 9 van het toepasselijke Modelreglement staat dat de waterleidingen tot de gemeenschappelijke zaken worden gerekend en dat het een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet is toegestaan veranderingen daarin aan te brengen, ook als deze zaken zich in de privé-gedeelten bevinden.
 - 1.4. Er is een Bewonersvereniging. Deze stelt zich onder meer ten doel om de belangen van de bewoners van de huurwoningen in het complex te behartigen, de rechtspositie van de bewoners te waarborgen en het, in gezamenlijk overleg met de huurders en bewoners, bevorderen van de leefbaarheid en het welzijn in de directe woonomgeving (artikel 2 statuten).
 - 1.5. Op 23 januari 2020 heeft de Bewonersvereniging per e-mail Rappange bericht dat er zorgen zijn onder huurders over de aanwezigheid van lood in het drinkwater dat uit de leidingen getapt wordt (hierna: drinkwater) en gevraagd welke actie hierop door Rappange zal worden ondernomen.
 - 1.6. In antwoord daarop heeft Rappange op 28 januari 2020 laten weten dat het aan de huurders is om te laten onderzoeken of er sprake is van loodverontreiniging van het drinkwater en dat Rappange pas bij renovatie overgaat tot vervanging van de loden leidingen.
 - 1.7. Bij brief van de gemachtigde van eisers/eiseressen van 7 april 2020 is Rappange verzocht om controle op lood in alle huurwoningen en om bij normoverschrijding de leidingen te vervangen (bij meer dan 10 microgram/L lood binnen 5 maanden).
 - 1.8. Op 29 mei 2020 is bij onderzoek in het drinkwater van een aantal huurwoningen in het complex lood aangetroffen, waarbij een normoverschrijding van 36 microgram (Löffelman), 245 microgram (Piso), 37,9 microgram (C. Bilbo Merwedeplein 36-hs te Amsterdam) per liter is vastgesteld. Bilbo is inmiddels verhuisd.
 - 1.9. Op 2 juli 2020 hebben de ministers van Binnenlandse Zaken, Infrastructuur en Waterstaat, Medische Zorg en Sport de Tweede Kamer geïnformeerd over de

acties die het kabinet naar aanleiding van het Gezondheidsraadadvies van 6 november 2019 in aanvulling op al bestaand beleid wil inzetten:

(...)

De huidige norm voor lood in drinkwater bedraagt 10 microgram/L, gemeten volgens de RDT methode door drinkwaterbedrijven.

(...)

Op basis van een innameberekening en risicobeoordeling van het RIVM concludeerde de Gezondheidsraad dat de schadelijkheid voor baby's en kinderen, maar ook voor volwassenen groter blijkt dan eerder gedacht. Gebleken is ook dat het loodniveau in het leidingwater na het tappen van water sneller weer oploopt dan waar men van uitging.

(...)

De Gezondheidsraad beveelt een aantal maatregelen aan met de nadruk op bronmaatregelen: sanering van resterende loden leidingen (...). Verder doet de Gezondheidsraad de aanbeveling om in te zetten op een drinkwaternorm van 5 microgram/L in de herziening van de Europese Drinkwaterrichtlijn (hierna: herziene Drinkwaterrichtlijn) en deze waarde als actiewaarde voor meetprogramma's te hanteren.

(...)

3.2 Aanpak bestaande distributie- en aansluitleidingen

(...)

De afgelopen decennia hebben de drinkwaterbedrijven nagenoeg alle bekende loden distributie- en aansluitleidingen vervangen. Voor de resterende loden leidingen zullen de bedrijven alles in het werk stellen om deze alsnog zo spoedig mogelijk te verwijderen. De verantwoordelijkheid van de drinkwaterbedrijven loopt daarbij tot de watermeter. Als bij werkzaamheden lood wordt aangetroffen in de binnenhuisinstallaties zullen de waterbedrijven de klant daarop wijzen. Verwijdering is daarbij de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de binnenhuisinstallatie.

(...)

Huurwoningen

Het is aan de gebouw-/woningeigenaar om loden leidingen te vervangen. Verhuurders hebben hierin een bijzondere rol. Kenmerk van de huursector is dat de bewoner/gebruiker van de verhuurder, die immers eigenaar is van het pand, afhankelijk is voor de kwaliteit van de binnenhuisinstallatie. Een huurder moet ervan uit kunnen gaan dat hij in een veilige woning woont, met gezond en veilig drinkwater. Op grond van het huurrecht moet een verhuurder gebreken herstellen. Een te hoog loodgehalte van het drinkwater is door de Huurcommissie in het Gebrekenboek aangewezen als gebrek. Wanneer er sprake is van loden leidingen kan een huurder zijn verhuurder hier dus op aanspreken. Indien de verhuurder weigert de leidingen te vervangen kan de huurder zijn zaak voorleggen aan de Huurcommissie of zo nodig de rechter (...). Hoewel de verhuurder hier formeel niet toe is verplicht acht ik het zeer wenselijk dat de verhuurder de huurder faciliteert bij het drinken van ander water, bijvoorbeeld door het installeren van een tijdelijk tappunt na de meter. (...)

- 1.10. Op 16 juli 2020 heeft Rappange bericht dat de strengen waterleiding waarop de woningen van Löffelman en Piso zijn aangesloten van lood zijn, dat de loodgieter op verzoek een inventarisatie en kostenraming voor vervanging gaat maken en dat Rappange in overleg is met de VvE's hierover, maar dat die een uitsterfbeleid (dat wil zeggen alleen vervangen bij renovatie) hanteren.
- 1.11. Op 30 oktober 2020 heeft Rappange, na rappel van de Bewonersvereniging van 3 september 2020, geschreven dat het bestuur van de VvE heeft besloten alle waterleidingstrengen te laten controleren en offertes bij meetbedrijven op te vragen waarna een plan van aanpak kan worden gemaakt. Huurders wordt in de tussentijd aangeraden kraanwater bij eerste gebruik twee minuten door te spoelen dan wel water uit flessen te gebruiken.
- 1.12. In de week van 14 december 2020 is in het kader van een pilotproject één streng loden waterleidingen behorend bij de appartementen Churchillaan 7, 9 en 11 te Amsterdam in opdracht van de betreffende VvE vervangen.

- 1.13. Bij dagvaarding van 11 december 2020 hebben Loffelman, Piso en de Bewonersvereniging een kort geding tegen gedaagde aanhangig gemaakt bij de kantonrechter te Amsterdam.
- 1.14. Bij vonnis van 7 januari 2021 (KK 20-836) heeft de kantonrechter geoordeeld dat de aangetroffen loodwaarden in de waterleiding een gebrek vormt, op grond waarvan voorshands de huurprijs moet worden verlaagd tot 40 % van de overeengekomen huur. De kantonrechter heeft de vordering strekkende tot het vervangen van de loden waterleidingen afgewezen, kort gezegd op de grond dat dit niet een zaak is waarover gedaagde beslist, doch de betrokken vijf VvE's.
- 1.15. Tegen het onder 1.15 genoemde vonnis is geen hoger beroep ingesteld.
- 1.16. In februari en maart 2021 hebben Mertens c.s. het loodgehalte in hun woning laten onderzoeken.
De meetresultaten zijn:
- | | |
|--------------------|-------------|
| Mertens | 108 ug/l Pb |
| Enneking | 47,8 |
| Reedeker | 80,1 |
| Reichmann | 72 |
| Prudomme van Reine | 53,8 |
| Van Gelderen | 5,6 |
| Van den Berg | 40 |

Vorderingen en verweer

2. Mertens c.s. vorderen, na wijziging van eis ter zitting, bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, gedaagde te veroordelen tot en onder (ii) en (iii):
- (i) het vervangen van de loden leidingen vanaf de hoofdkraan, althans het begin van de tot het pand behorende waterleiding naar en door de woningen van Mertens c.s. uiterlijk op 1 juni 2021 op straffe van een dwangsom van € 200,00 per dag tot een maximum van € 50.000,- per woning;
 - (ii) te bepalen dat vooruitlopend op een bodemprocedure ex artikel 7:257 BW de maandelijkse betalingsverplichting ter zake de netto huurprijs van Mertens c.s. (met uitzondering van Reedeker) met ingang van 1 oktober 2020 tijdelijk wordt verlaagd met 60% van de geldende huurprijs tot de eerste van de maand dat het gebrek is hersteld;
 - (iii) te bepalen dat vooruitlopend op een bodemprocedure ex artikel 7:257 BW de maandelijkse betalingsverplichting ter zake de netto huurprijs van Reedeker met ingang van 1 april 2020 tijdelijk wordt verlaagd met 60% van de geldende huurprijs tot de eerste van de maand dat het gebrek is hersteld;
 - (iv) de kosten van deze procedure en de nakosten van € 60,- te verhogen met een bedrag van € 68,- in geval van betekening te voldoen binnen 14 dagen na betekening van het vonnis bij gebreke waarvan wettelijke rente verschuldigd is.
3. Mertens c.s. stellen hiertoe dat de huurwoningen een gebrek als bedoeld in artikel 7:204 BW vertonen. Zij benadrukken dat gedaagde al vanaf januari 2020 op de hoogte is van het gebrek, maar dit ondanks herhaaldelijk aandringen nog niet heeft verholpen, zodat zij genoodzaakt zijn dit in rechte af te dwingen. Vooruitlopend op een bodemprocedure vorderen Mertens c.s. op grond van artikel 7:257 lid 2 BW een verlaging van de huurprijs tot 40% vanwege dit gebrek, meer in het bijzonder een C-gebrek als genoemd

in het Gebrekenboek van de Huurcommissie onder Qd3.

4. Gedaagde voert verweer.
5. Wanneer de loden leidingen precies worden vervangen is nog niet bekend. Wel zit gedaagde aan tafel bij de bestuursvergaderingen van de VvE's. Deze zijn er inmiddels van doordrongen dat spoedige actie nodig is. Bij Mertens en Enneking gaat nog in de maand mei 2021 een pilot van start, waarbij de gemeenschappelijke standleiding en de interne loden leidingen worden geïventariseerd en indien nodig vervangen. Na het uitvoeren van deze pilot zal zo spoedig mogelijk in overleg met de VvE's een plan van aanpak en sanering worden gemaakt en uitgevoerd, aldus steeds gedaagde.
6. Het overige verweer van gedaagde komt hierna, voor zover van belang, bij de beoordeling aan de orde.

Beoordeling

7. Volgens gedaagde zou het aanhangig maken van dit tweede kort geding misbruik van procesrecht opleveren en in strijd zijn met de goede procesorde. Dit verweer wordt verworpen, als was het alleen al omdat het hier andere eisers betreft, met andere woningen in het betreffende complex.
8. Het spoedeisend belang is gegeven, nu het hier gaat om een kwestie, waarbij de gezondheid van de huurders direct in het geding is.
9. In dit kort geding dient te worden beoordeeld of de in deze zaak aannemelijk te achten omstandigheden een ordemaatregel vereisen dan wel of de vorderingen van eisers/eiseressen in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen hebben dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan vooruit te lopen door het treffen van een voorziening zoals gevorderd.
10. Kern van het geschil is of de aanwezigheid van het (gemeten) loodgehalte in het drinkwater in de woningen van Mertens c.s. kwalificeert als een gebrek en of dat vooruitlopend op een eventuele bodemprocedure, dient te leiden tot evenredige vermindering van de huurprijs.
11. Volgens artikel 7:204, tweede lid BW is een gebrek een staat of eigenschap van de zaak of een andere aan de huurder niet toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.
12. Niet in geschil is dat zich in de woningen van Mertens c.s. loden waterleidingen bevinden. Uit de overgelegde meetresultaten blijkt dat zich in het drinkwater in alle woningen, behalve die van Van Gelderen, een normoverschrijdende hoeveelheid lood (meer dan 10 microgram/L) bevindt. Dat is naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter een gebrek als gedefinieerd onder 11. Mertens c.s. zijn als huurders namelijk voor de kwaliteit van de binnenhuisinstallatie van hun verhuurder afhankelijk en moeten er vanuit kunnen gaan dat zij gezond en veilig drinkwater in hun woning kunnen betrekken (zie 1.9). Dat de loden leidingen eigendom zijn van de VvE is hier niet van belang, omdat het gebrek zich in het gehuurde openbaart. Bij dit alles weegt mee dat in het Gebrekenboek van de Huurcommissie (versie 2017) onder Qd3 staat

vermeld dat indien *'het leidingwater van de in pandige drinkwaterinstallatie in de woonruimte op een tappunt een loodverontreiniging van meer dan 10 microgram per liter leidingwater heeft'* dit een ernstig gebrek is in categorie C (Bijlage II bij het Besluit Huurprijzen woonruimte).

13. Ten aanzien van Van Gelderen wordt het volgende overwogen. De huidige norm is maximaal 10 microgram lood per liter leidingwater. Daar blijft het meetresultaat voor de woning van Van Gelderen met 5,6 ruimschoots onder. Weliswaar zal de norm in de toekomst 5 gaan bedragen, doch dat kan naar voorlopig oordeel niet betekenen dat het overschrijden van deze toekomstige norm reeds thans als een gebrek kan worden beschouwd. Daarbij is van belang dat de herziene Drinkwaterrichtlijn de lidstaten 15 jaar de tijd geeft om de norm bij te stellen naar 5 microgram per liter leidingwater en voorts dat de overschrijding van deze toekomstige norm met 0,6 zeer gering is. Dat maakt de vordering van Van Gelderen in dit kort geding niet toewijsbaar.
14. Gedaagde heeft tegenover haar huurders Mertens c.s. als verhuurder een eigen verantwoordelijkheid en dient zich voldoende in te spannen haar huurders zo snel mogelijk weer het volledige (niet gebrekkige) huurgenot te verschaffen. Duidelijk is dat de vijf VvE's in het complex (zie 1.3) toestemming voor vervanging van loden leidingen dienen te geven. Dit betekent echter niet dat gedaagde zich achter trage besluitvorming binnen de VvE's kan verschuilen. Zij heeft als verhuurder van een groot aantal appartementen feitelijke en juridische middelen om de vervanging van de loden leidingen zo snel mogelijk in gang te (doen) zetten, en om zo nodig druk uit te oefenen op de VvE's om hier werk van te maken. Dat gedaagde, dan wel namens haar Rappange, vanaf de melding in januari 2020 voldoende voortvarend te werk is gegaan om de betreffende VvE zover te krijgen dat het gebrek binnen een aanvaardbare termijn wordt hersteld is onvoldoende aannemelijk gemaakt.
15. Voorshands wordt evenwel geoordeeld dat binnen het bestek van deze kort geding procedure geen ruimte is om de vordering tot herstel van het gebrek toe te wijzen, nu de betreffende waterleidingen, ook die in de woningen van Mertens c.s., eigendom zijn van de betreffende VvE en gedaagde zonder toestemming van die VvE niet tot vervanging mag overgaan. Daaraan kan het arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden d.d. 23 februari 2021 (ECLI:NL:GHARL:2021:1687) niet afdoen. Daarbij speelt ook een rol dat gedaagde in voldoende mate aannemelijk heeft gemaakt dat zij inmiddels wel de nodige druk op de VvE's heeft gezet en de (besturen van de) VvE's naar verwachting ook bereid zullen zijn op korte termijn mee te werken aan het vervangen van alle loden leidingen in het complex. De vordering onder 2 (i) is daarom niet toewijsbaar, tot welke conclusie de kantonrechter in haar vonnis van 7 januari 2021 ook is gekomen.
16. Wél wordt, gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, het voldoende aannemelijk geoordeeld dat de bodemrechter een evenredige huurprijzvermindering met terugwerkende kracht in de vorm van de thans gevorderde verlaging met 60% van de geldende huurprijs redelijk zal achten en een dienovereenkomstige vordering van Mertens c.s. op de voet van artikel 7:207 jo. 7:257 BW zal toewijzen. Daartoe wordt aansluiting gezocht bij het Gebrekenboek van de Huurcommissie met betrekking tot verminderd huurgenot als gevolg van een ernstig gebrek in categorie C, zoals hiervoor onder 10. weergegeven. Gezien de ernst van de situatie past het in dit geval wél op een eventuele beslissing van de bodemrechter vooruit te lopen. Dat hiermee rechtstreeks wordt ingegrepen in een van de essentialia van de huurovereenkomst, namelijk de huurprijs, kan hieraan niet afdoen. Een prikkel om gedaagde tot snelle actie te

stimuleren is ook thans nog nodig. Vast staat dat een en ander is gemeld in januari 2020 en gedaagde (althans Rappange) bij brief van 7 april 2020 is verzocht om de leidingen op lood te controleren en om bij normoverschrijding de leidingen te vervangen (zie onder 1.7), hetgeen tot op heden nog niet heeft plaats gevonden.

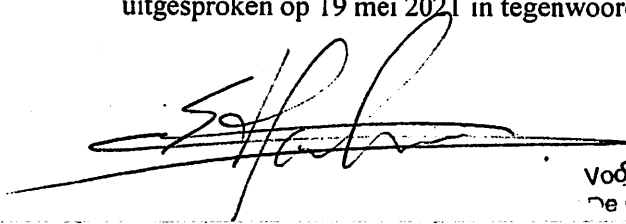

17. Het vorenstaande leidt er vooralsnog toe dat bij wijze van voorschot een huurkorting van 60% met terugwerkende kracht, ingaande 1 oktober 2020 als na te melden, wordt toegewezen. 1 oktober 2020 is namelijk de datum die ligt zes maanden voor het aanhangig maken van de onderhavige procedure, waarmee voldaan is aan het gestelde in artikel 7:257 lid 3 BW.
18. Het onder 16 gestelde geldt alleen niet voor Reedeker, nu het bij hem (anders dan bij de overige eisers/eiseressen) gaat om geliberaliseerde woonruimte. Voor hem zal, gelet op het onder 1.7 genoemde, als ingangsdatum van de huurkorting 7 april 2020 worden gehanteerd.
19. Gedaagde wordt als de overwegend in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten belast.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. bepaalt dat bij wege van voorlopige maatregel de door Mertens, Enneking, Reichmann, Prudomme van Reine en Van den Berg aan gedaagde verschuldigde maandelijkse huurprijs vanaf 1 oktober 2020 tot aan de dag dat het gebrek is hersteld wordt verminderd tot 40% van de geldende maandelijkse huurprijs;
- II. bepaalt dat bij wege van voorlopige maatregel de door Reedeker aan gedaagde verschuldigde maandelijkse huurprijs vanaf 7 april 2020 tot aan de dag dat het gebrek is hersteld wordt verminderd tot 40% van de geldende maandelijkse huurprijs;
- III. veroordeelt gedaagde in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van Mertens c.s. begroot op € 109,71 aan explootkosten, € 85,- aan griffierecht en € 498,- aan salaris gemachtigde, één en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;
- IV. veroordeelt gedaagde in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 62,- aan salaris gemachtigde, te verhogen met een bedrag van € 68,- en de explootkosten van betekening van het vonnis, één en ander voor zover van toepassing inclusief btw, onder de voorwaarde dat gedaagde niet binnen veertien dagen na aanschrijving volledig aan dit vonnis heeft voldaan en betekening van het vonnis pas na veertien dagen na aanschrijving heeft plaatsgevonden;
- V. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;
- VI. wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. T.M.A. van Löben Sels, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 19 mei 2021 in tegenwoordigheid van de griffier.



Voor grosse conform
de griffier van de Rechtbank Amsterdam