

Na het aanbrengen van de zaken is bij rolmededeling van 10 februari 2014 een comparitie, bedoeld als regiezitting, gelast. Deze is op 10 maart 2014 gehouden, waarbij uitsluitend mw mr Sengers, mr Meijerink en de heer Burggraave, allen voornoemd, vergezeld door mw Franssens (Wijksteunpunt Wonen) verschenen. Daarbij is onder meer bepaald dat na het indienen van de conclusie(s) van antwoord/eis in reconventie schriftelijk zou worden voortgeprocedeerd.

Daarna namen mr Meijerink resp. de Stichting Zinloos Betalen namens gedaagden conclusies van antwoord, waarbij tevens voorwaardelijke vorderingen in reconventie werden ingesteld. Hierna nam Variaprop een conclusie van repliek, tevens houdende vermeerdering van eis, in conventie en van antwoord in reconventie, waarna mr Meijerink namens 91 gedaagden een conclusie van dupliek (in conventie) nam waarbij producties werden overgelegd. Ook Poederbach nam een (aanvullende) conclusie van dupliek. Variaprop reageerde vervolgens bij akte op de laatstelijk namens gedaagden overgelegde producties waarbij tevens producties werden overgelegd. Over deze laatste liet mr Meijerink zich bij akte namens 92 gedaagden, onder wie ook Poederbach, uit. Daarna is de zaak verwezen voor vonnis.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Uitgegaan wordt van de volgende feiten:
 - 1.1. Variaprop is sinds 5 januari 2007 eigenaresse van de huurwoningen in het zgn. Hilwis-complex te Amsterdam. Dit uit 1932 stammende complex met monumentale status, gelegen in de driehoek die wordt ingesloten door het Victorieplein, de Churchillaan, de Rooseveltlaan en de Waalstraat, bestaat uit 5 gebouwen ("Tulp", "Roos", "Hyacinth" en "Dahlia" alsmede "Lelie" (welk laatste gebouw ook bekend staat als 'De Wolkenkrabber')) en omvat in totaal (circa) 296 woningen - oorspronkelijk alle huurwoningen - en 12 bedrijfsruimten. Elk gebouw is sinds (ongeveer) (eind) 2000 in appartementen gesplitst, waardoor er vijf verenigingen van eigenaars binnen het complex fungeren. Het bezit van Variaprop betreft een afnemend aantal woningen, omdat deze de laatste jaren geleidelijk ook aan particulieren worden verkocht. Ten tijde van de dagvaarding was Variaprop eigenaresse van 146 huurwoningen (aanvankelijk (circa) 195). Als beheerder treedt Rappange op.
 - 1.2. Rechtsvoorgangster van Variaprop was BLD Vastgoed B.V. en daarvóór was Merwede Woningen B.V. eigenaresse van het complex.
 - 1.3. Het gehele Hilwis-complex werd tot voor kort verwarmd en van warm water voorzien door een centrale oliegestookte installatie, waarvan de (zes) ketels en boilers zich in de kelder van De Wolkenkrabber bevinden. De verbruikskosten daarvan worden omgeslagen over de aangesloten woningen en worden aan de huurders als servicekosten in rekening gebracht.
 - 1.4. Sinds geruime tijd bestaan er geschillen tussen huurders en de eigenares/verhuurster van de woningen omtrent de betalingsverplichting terzake

van de stookkosten. Hierover zijn verschillende procedures gevoerd, bij de Huurcommissie alsook bij rechterlijke instanties, waaronder een procedure bij de kantonrechter te Amsterdam onder rolnr. CV 04-26465 tussen 65 huurders en Merwede Woningen B.V. (naar aanleiding van beslissingen van de Huurcommissie van 13 mei 2004), die tot een vonnis van 5 oktober 2005 heeft geleid waarbij, kort gezegd, de betalingsverplichting van die huurders over de laatste twee van de aan de orde zijnde jaren werd gesteld op 50 % van de werkelijke kosten, en een procedure tussen de Bewonersvereniging Hilwis-complex en BLD Vastgoed B.V. onder rolnr. CV 06-21368 over de stookkosten vanaf 2001/2002 tot en met 2006 dat in appèl heeft geleid tot een arrest van het gerechtshof Amsterdam van 10 april 2012. Daarin zag, kort gezegd, het Hof geen aanleiding om de huurders minder dan de werkelijke kosten in rekening te brengen. De inzet van deze geschillen is steeds of de werkelijke stookkosten, gemaakt door het gebruik van de collectieve oliegestookte installatie, kunnen gelden als een redelijke vergoeding als bedoeld in artikel 7:259 lid 1 BW (zoals deze bepaling tot 1 juli 2014 luidde). De inhoud van genoemd vonnis resp. arrest moet als hier ingelast beschouwd worden.

- 1.5. Gezien de jarenlange onvrede over de (deels) verouderde oliegestookte installatie en de daartoe behorende verouderde aanvoer- en retourleidingen die door het hele complex grotendeels onder de huizenblokken door, in de kruipruimten, lopen en de hoge energiekosten die daarvan het gevolg zijn, zijn in de loop der jaren verschillende alternatieven overwogen. Daartoe kwamen in aanmerking vervanging van de collectieve oliegestookte ketels door één collectieve gasgestookte installatie (een oplossing die geruime tijd door de Bewonersvereniging Hilwis, waarvan ca. 75 % van de huurders lid is, is voorgestaan), aanleg van individuele (gasgestookte) verwarmingsinstallaties per woning, ook wel aangeduid als (individuele) verketeling, of een mix van collectieve en individuele installaties, al dan niet onder (geheel of gedeeltelijk) behoud van de oliegestookte installatie.
- 1.6. BLD Vastgoed B.V. heeft in maart 2006 haar huurders geraadpleegd en voorgesteld om op individuele gasgestookte installaties over te stappen. Nadat aan 195 huurders (tweemaal) brieven met antwoordkaarten waren verstuurd, hebben 56 van de 195 huurders met het voorstel ingestemd, 18 huurders slechts onder voorwaarden, 36 huurders niet gereageerd en 85 huurders tegengestemd. BLD Vastgoed B.V. heeft, na een informatieavond in juni 2006 en nadat een aantal huurders pamfletten had verspreid teneinde tegen individuele installaties te stemmen en BLD Vastgoed B.V. te dwingen de bestaande (oliegestookte) installatie te laten moderniseren, deze uitslag bij brief van 2 oktober 2006 geconstateerd. Ook heeft zij medegedeeld, dat binnen alle VvE's wel het besluit was genomen om over te schakelen op individuele verwarmingsinstallaties. Daarom werd een gefaseerde invoering, per 'streng' woningen (hiermee wordt bedoeld: een combinatie van verticaal boven elkaar gelegen woningen), waar mogelijk op basis van vrijwilligheid en zo nodig gedwongen door de uitkomst van te voeren juridische procedures, aangekondigd.
- 1.7. In de gecombineerde ledenvergadering van de vijf VvE's van 21 september 2009 is blijkens de notulen geconstateerd dat er 3 opties zijn: 1. "Over naar

nieuwe individuele installaties”, waarbij nog het volgende in de notulen staat vermeld : “*Voordelen: energiebesparing, lage onderhoudskosten en goed voor het milieu. Nadelen: Hoge investering op korte termijn en werkzaamheden in de appartementen nodig. En gezien de omvang en de situatie met huurders ook niet direct praktisch uitvoerbaar.*”; 2. “Alleen nieuwe tanks en voldoen aan milieueisen” en 3. “Mix van centraal gas/olie gestookte CV-ketels + individuele ketels”. Besloten werd de bestaande installatie met het bijbehorende leidingwerk in stand te houden en nader onderzoek te laten doen om de mix-optie uit te werken (financieel, technisch en juridisch).

- 1.8. In de gecombineerde ledenvergadering van de VvE's van 26 april 2010 is de uitwerking van de mix, waarbij op basis van vrijwilligheid kon worden gekozen voor een individuele installatie, verder besproken. Hierbij werd blijkens de notulen onder meer gerefereerd aan de nodige problematiek in verband met de aanleg van rookgasafvoeren mede in verband met de monumentale status van het complex en de aanleg daarvan in en door woningen van huurders die daaraan niet willen meewerken en de ingewonnen juridische adviezen ten behoeve van de noodzakelijke wijziging van de splitsingsakten. Besloten werd tot de nodige vervolgstappen en om de splitsingsakten te laten wijzigen, waarbij 1 januari 2011 werd genoemd als datum vanaf welke van de collectieve installatie kon worden afgekoppeld.
- 1.9. Bij notariële akten van 30 december 2010 zijn de splitsingsakten gewijzigd aldus dat het voortaan mogelijk werd zonder goedkeuring van de algemene vergaderingen (maar in overleg met het bestuur) per 1 januari of 1 juli van enig jaar af te (laten) koppelen van de centrale installatie en dat daarna de kosten van de centrale installatie en het leveren van warmte worden omgeslagen over de overige eigenaars conform de (gewijzigde) aandelen (voordien moest ook een afgekoppelde eigenaar blijven meebetalen aan de collectieve verwarmingskosten).
- 1.10. De rookgasafvoeren zijn in de zomer van 2011 aangelegd. Vervolgens heeft Variaprop een inventarisatie verricht bij haar huurders en hen voorgesteld een individuele gasgestookte installatie aan te leggen en hiertegenover in te stemmen met een huurverhoging van tussen € 50,- en € 80,- per maand, afhankelijk van individuele wensen. Met de bewonersvereniging ontstond een verschil van inzicht omtrent de omvang van de verhoging in relatie tot de verbetering. Een aantal huurders heeft ervoor gekozen zelf een individuele gasgestookte installatie te doen aanleggen en van de collectieve installatie af te koppelen. In 2012 is het gehele gebouw De Wolkenkrabber, waar geen individuele installaties per woning mogelijk zijn, afgekoppeld van de bestaande collectieve installatie en is dit gebouw voorzien van een nieuwe collectieve (gasgestookte) verwarmingsinstallatie.
- 1.11. Gedaagden hebben aan de Huurcommissie verzoeken gedaan om uitspraak te doen over hun betalingsverplichting terzake van de stookkosten met betrekking tot de jaren 2007, 2008, 2009 en 2010. De behandeling van deze in totaal 484 verzoekschriften is in eerste instantie aangehouden in afwachting van het hierboven onder 1.4. bedoelde arrest van het Hof. Bij uitspraken van 29 mei

2013, verzonden op 25 juli 2013, heeft de huurcommissie in alle zaken (106 huurders) gelijkloidend uitspraak gedaan. Deze luidde dat zij het over de jaren 2007 t/m 2010 niet redelijk achtte om bij huurders de werkelijke kosten in rekening te brengen en dat de betalingsverplichting werd gesteld op 50 % van de werkelijke kosten. Bij deze procedures inleidende dagvaardingen heeft Variaprop een beslissing van de rechter op deze punten gevorderd.

- 1.12. Ook ten aanzien van de service-/stookkostenafrekening over 2012 hebben 93 huurders van Variaprop een uitspraak van de Huurcommissie verzocht (over 2011 hebben partijen geen mededelingen gedaan). Bij uitspraken van 21 februari 2014, verzonden op 4 maart 2014, heeft de Huurcommissie niet redelijk geacht dat bij de huurders de werkelijke stookkosten in rekening werden gebracht en werd de betalingsverplichting op 30 % van de totale oliekosten gesteld. Op dit punt heeft Variaprop een beslissing van de rechter gevorderd. In deze procedure, aanhangig onder rolnummer CV 14-15382, wordt eveneens heden vonnis gewezen.

Vorderingen

2. Variaprop vordert een verklaring voor recht dat de betalingsverplichting van elk der gedaagden met betrekking tot de door ieder gehuurde woning gelijk is aan de werkelijke stookkosten over de jaren 2007 tot en met 2010. Bij repliek heeft Variaprop - kennelijk als reactie op na te melden reconventionele vorderingen van gedaagden - haar eis vermeerderd met een vordering tot veroordeling van gedaagden tot betaling van een bedrag gelijk aan het verschil tussen de werkelijke stookkosten en de door gedaagden over de jaren 2007 t/m 2010 terzake betaalde bedragen. Tegen deze vermeerdering van eis hebben gedaagden geen bezwaar gemaakt.

Verweer en voorwaardelijke reconventionele vorderingen

3. Gedaagden voeren gemotiveerd verweer op gronden waarop voor zover nodig hierna verder zal worden ingegaan. In voorwaardelijke reconventie vorderen zij dat, voor het geval de uitspraken van de huurcommissie in stand blijven - bedoeld zal zijn: de kantonrechter tot eenzelfde oordeel komt als de huurcommissie of in ieder geval zal oordelen dat gedaagden minder dan de werkelijke stookkosten verschuldigd zijn - terugbetaling van het hun te veel in rekening gebrachte en door hen betaalde bedrag. Variaprop acht deze tegenvorderingen nodeloos ingesteld aangezien zij in voorkomend geval in der minne zal overgaan tot terugbetaling van het te veel betaalde en heeft zich het recht voorbehouden hierop nader te reageren zodra de vorderingen zijn onderbouwd.

Beoordeling

4. De bij Conclusie van Antwoord onder 1 t/m 35 gerubriceerde gedaagden (K.H. Aben t/m G.J. Beltz), zijnde degenen van gedaagden die tevens partij waren in de hierboven onder 1.4. bedoelde procedure bij de kantonrechter, gevoerd tegen een rechtsvoorgangster van Variaprop die tot het daar genoemde vonnis van 5 oktober 2005 heeft geleid, beroepen zich bij wege van primair verweer op het gezag van gewijsde van

dat vonnis. De kantonrechter zou daarom thans ten aanzien van hen niet de vrijheid hebben om in deze procedure een ander percentage dan 50 als door hen verschuldigd vast te stellen. Daarbij wijzen zij erop dat ook aan dragende overwegingen gezag van gewijsde toekomt. Zoals (deze) gedaagden echter zelf aanvoeren, betrof dat vonnis de stookkosten over 1999 t/m 2001. Zeker in het licht van de te hanteren maatstaf, zoals geformuleerd door het Hof, dat de redelijke kosten dienen te prevaleren boven de werkelijke indien de verhuurder heeft nagelaten tijdig de voorzieningen te treffen die van hem mogen worden verwacht, gaat het om een tijdgebonden oordeel; uit het navolgende zal ook blijken dat omstandigheden na dat vonnis en na de jaren waarop dit betrekking had voor deze procedure een belangrijke rol spelen. Daarmee betreft het oordeel van de kantonrechter van 5 oktober 2005 niet de rechtsbetrekking die in deze procedure in geschil is als bedoeld in artikel 236 lid 1 Rv. Dit verweer wordt dus verworpen.

5. De hiervoor onder 4. genoemde maatstaf houdt, anders dan (alle) gedaagden menen (CvA pt. 33), niet in dat uitgangspunt dient te zijn dat de redelijke kosten in beginsel gelijk zijn aan de helft van de werkelijke kosten en dat dit alleen anders is als de verhuurster kan aantonen dat zij over de betrokken periode (2006-2010) door omstandigheden buiten haar invloedssfeer niet in staat was tot het aanleggen van een zuiniger installatie. Uitgangspunt is, integendeel, dat de werkelijke kosten als servicekosten kunnen worden doorberekend; slechts als de verhuurder nalatigheid kan worden verweten, is dit anders. De vraag hoe ver de vrijheid van de verhuurder gaat om een reeds afgeschreven installatie (die dus niet meer via de huur(prijs) hoeft te worden terugverdiend) waarvan de variabele (via de servicekosten door te berekenen) kosten hoog zijn, te handhaven hoeft in deze procedure niet beantwoord te worden, nu de wenselijkheid van vervanging van de oude oliegestookte installatie tussen de achtereenvolgende verhuurders en hun huurders al jarenlang in confesso is. Het komt er, gezien het geformuleerde criterium en gegeven deze wederzijdse wens, op aan of, gelet op alle omstandigheden, in redelijkheid aan de verhuurder er een verwijt van valt te maken, dat de werkelijke kosten over de jaren 2007 t/m 2011 zich (nog steeds) op een hoog niveau bevonden doordat de verhuurder nagelaten heeft voorzieningen te treffen die tot een lager niveau van stook-/servicekosten hadden geleid. Vertrekpunt daarbij is dat, gelet op het arrest van het Hof van 10 april 2012, dit ten aanzien van de stookkosten tot en met het jaar 2006 (nog) niet kan worden gezegd.
6. Bij de (kennelijk) bevestigende beantwoording van deze vraag door de Huurcommissie ten aanzien van de stookkosten over de daarop volgende jaren c.q. om van het oordeel van het Hof over de jaren tot en met 2006 af te wijken speelt (in de motivering, onderaan blad 5 van 9) een centrale rol dat Variaprop geen collectieve gasgestookte installatie heeft doen aanleggen, althans dat dit (overigens pas in 2012) wel voor De Wolkenkrabber is gerealiseerd en niet voor de vier andere gebouwen. Dit is vreemd nu de Huurcommissie enerzijds heeft gewacht op het arrest van het Hof en daarin reeds in r.o. 3.6. uitdrukkelijk is overwogen dat een collectieve gasgestookte installatie een louter theoretische kwestie was geworden resp. al lang achterhaald was, terwijl ook in r.o. 3.8. en alles wat daar verder op volgt naar voren komt dat het hier een fictieve situatie en vergelijking heeft betroffen. Uit de uitspraak van de Huurcommissie volgt ook niet dat kort voorafgaand aan het (stook)jaar 2007 of in de loop van de jaren daarna tot 2011 deze optie opnieuw concreet ter tafel was gekomen en dit is ook niet

anderszins gebleken. Integendeel, gedaagden erkennen in deze procedure (CvA pt. 41) dat “voor de hier aan de orde zijnde periode de vraag al lang niet meer was of er een nieuwe collectieve installatie zou komen”. In de hierboven onder 1.7. geciteerde notulen komt deze optie evenmin voor. Daarnaast heeft Variaprop in deze procedure met de nodige onderbouwing genoegzaam aannemelijk gemaakt dat vervanging van de collectieve oliegestookte installatie als geheel door één collectieve gasgestookte installatie (bouw)technisch ook helemaal niet mogelijk zou zijn geweest, om reden van onvoldoende gastoevoer, de afwezigheid van een plek in het complex waar met inachtneming van alle (veiligheids)voorschriften een dergelijke grote nieuwe collectieve installatie kon worden gerealiseerd alsook de juridische en praktische onhaalbaarheid van aanpassing of vervanging van het leidingenwerk onder de huizenblokken door in de kruipruimten. Als de Huurcommissie heeft bedoeld dat zij Variaprop verwijt dat zij voor De Wolkenkrabber wel en voor elk van de overige vier gebouwen niet een collectieve gasgestookte installatie heeft laten aanleggen, is zij er ten onrechte aan voorbij gegaan dat, naar onweersproken vast staat, voor de woningen in De Wolkenkrabber geen individuele installaties mogelijk waren, zodat voor dat gebouw in wezen geen andere keus mogelijk was, terwijl voor de andere gebouwen (de ‘laagbouw’) alleen de keus om over te stappen op individuele installaties voorlag maar de meerderheid der huurders daar nu eenmaal tegen was.

7. Uit de hierboven onder 1.5. en 1.6. genoemde feiten blijkt nog eens dat de keus in ieder geval vanaf 2006 slechts was: vervanging door individuele installaties of “alles bij het oude laten”, waarbij een meerderheid van de huurders tegen individuele installaties was en een meerderheid van alle eigenaren (onder wie vanaf 2007 Variaprop, die in ieder geval in die dagen nog de meerderheid in de algemene ledenvergaderingen vormde) vóór. Eigenaren zijn geen huurders en Variaprop diende bij het uitoefenen van haar stemrecht in de algemene vergaderingen van de VvE's wel rekening te houden met haar huurders. Dat lijkt zij echter te hebben gedaan door, ermee geconfronteerd dat er geen meerderheid onder haar huurders (dus zeker ook geen 70 %) voor overstap op individuele installaties was, in 2009 te stemmen voor een geleidelijke overgang, waarbij degenen van haar huurders die dat wensten aangesloten konden blijven op de bestaande oliegestookte installatie en waarbij iedere huurder die keuze zelf kon maken, en niet te stemmen voor een gedwongen overgang ineens. Het beeld daarna is dat zonder onnodige vertraging vervolgens de nodige onderzoeks- en uitvoeringsstappen zijn gezet, waarna pas in 2011, in het zicht van praktische uitvoerbaarheid, voor het eerst een meerderheid onder de huurders die wel wilde overstappen zich manifesteerde en Variaprop voorstellen hiertoe heeft gedaan. Dat dit overleg in de tweede helft van 2011 is afgebroken, is voor de beoordeling van de stookkosten over 2007 t/m 2010 zonder belang.
8. Gedaagden lijken Variaprop in het bijzonder te verwijten dat in de jaren 2007 t/m 2010 onvoldoende voortvarend stappen zijn ondernomen om tot vervanging door individuele installaties te komen (zie CvA pt. 44, slot en CvD pt. 14 en 18) c.q. dat dit tot 2011 heeft geduurd. Dit verwijt mist echter gezien hetgeen zojuist is overwogen in ieder geval vanaf ca. 2009 feitelijke grondslag. Indien gedaagden bedoelen dat Variaprop het door haar rechtsvoorgangster in haar brief van 2 oktober 2006 hierboven onder 1.6 geuite voornemen zonder vertraging had moeten uitvoeren, miskennen zij dat een dergelijke fasegewijze aanpak met voorafgaande selectie van “strengen” (of liever twee

aangrenzende strengen, gezien het plan van gezamenlijke rookgasafvoeren per twee) waar toevallig wel een meerderheid voor is met gedwongen procedures tegen de resterende tegenwerkende huurders weinig realistisch en zeer onaantrekkelijk is. De huurders hadden met hun (in meerderheid) duidelijke afwijzing in 2006 bereikt dat vooralsnog niet werd overgestapt op individuele installaties. Als hun gevoelens hierover (in meerderheid) na korte tijd was veranderd, dan had het op hun weg gelegen om de verhuurder daarvan in kennis te stellen, te meer daar zij kennelijk beschikten over een actieve huurders- c.q. bewonersvereniging en zij in de tussentijd doende waren vele (service)kostenprocedures te voeren die zich richten tegen de consequenties van deze keuze, hoog blijvende stookkosten. Gesteld noch gebleken is dat dit het geval was. Integendeel, in deze periode is geen moment aanwijsbaar, ook niet in de jaren 2007-2009, waarop Variaprop ervan in kennis is gesteld dat de huurders (in meerderheid) op hun afwijzing waren teruggekomen, voordat door de verhuurster in 2011 voor de tweede keer de meningen werden gepeild.

9. Omdat de ten deze te hanteren maatstaf neerkomt op beoordeling van het gedrag van de verhuurder, ziet de kantonrechter geen aanleiding onderscheid te maken tussen diegenen van gedaagden die in 2006 vóór en diegenen die tegen vervanging door individuele installaties hebben gestemd. Zoals reeds overwogen, werd de verhuurder in 2006 geconfronteerd met een duidelijk "neen" van een zodanige meerderheid der huurders, dat zij gedwongen was de oude collectieve installatie vooralsnog geruime tijd in werking te laten. De huurders die indertijd vóór individuele installaties hebben gestemd moeten, anders dan bij CvA pt. 46 meer subsidiair wordt betoogd, de opstelling van de overige huurders daarom in redelijkheid tegen zich laten gelden.
10. De gevorderde verklaringen voor recht zijn dus toewijsbaar en de voorwaarde waaronder de reconventionele vorderingen zijn ingesteld is niet vervuld, zodat deze geen verdere bespreking behoeven.
11. De bij repliek toegevoegde vordering van Variaprop is daarna niet meer besproken. De kantonrechter begrijpt deze niet geheel, nu uit de voorwaardelijke reconventionele vorderingen juist lijkt te volgen, dat alle gedaagden wel degelijk de volle stookkosten in rekening gebracht hadden gekregen en betaald. Maar ook als dat niet zo is, dan neemt de kantonrechter voorshands aan dat Variaprop terzake tegen ieder van de gedaagden die dit aangaat wenst te beschikken over een executoriale titel voor het juiste bedrag. Zij dient zich hierover bij akte nader uit te laten en in voorkomend geval nadere gegevens te verschaffen.
12. De kantonrechter zal derhalve deze zaak verwijzen voor akte aan de zijde van Variaprop. Teneinde echter mogelijk onnodig werk te besparen, ziet de kantonrechter aanleiding thans een gedeeltelijk eindvonnis te wijzen, de gevorderde verklaring voor recht reeds bij dictum toe te wijzen en (deels ten overvloede) te bepalen dat van dit vonnis hoger beroep openstaat. Mochten gedaagden immers in appèl gaan en het Hof anders oordelen dan de kantonrechter, dan zal het cijferwerk aangepast moeten worden en komen mogelijk de thans voorwaardelijk ingestelde reconventionele vorderingen weer aan de orde.

13. Ten aanzien van de proceskosten zal bij eindvonnis worden beslist met als uitgangspunt dat gedaagden in de kosten van het geding gevallen aan de zijde van Variaprop zullen worden veroordeeld. Partijen kunnen zich desgewenst nader uitlaten over de vraag of desondanks aanleiding bestaat het door Variaprop voor ieder der gedaagden betaalde vastrecht ad € 115,- deels voor haar rekening te laten.
14. Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. verklaart voor recht dat de betalingsverplichting van elk van gedaagden met betrekking tot ieders van Variaprop gehuurde woning terzake van de stookkosten over de jaren 2007 t/m 2010 gelijk is aan de werkelijke kosten daarvan;
- II. houdt iedere verdere beslissing aan;
- III. bepaalt dat van dit vonnis, ook voor zover dit als tussenvonnis is aan te merken, hoger beroep openstaat;
- IV. verwijst de zaak naar de rolzitting van vrijdag 14 augustus 2015 te 10.00 uur voor akte aan de zijde van Variaprop.

Aldus gewezen door mr O.J. van Leeuwen, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 8 mei 2015 in tegenwoordigheid van de griffier.

