

GRONDEN VAN DE BESLISSING

1. Voor de feiten wordt verwezen naar hetgeen onder 1. in de eveneens heden uitgesproken vonnissen in de procedures tussen Variaprop en de gedaagden daarin, voor wie allen mr Meijerink voornoemd eveneens als gemachtigde optreedt, onder de rolrs CV 14-1254 en hoger geweest, naast hetgeen hierna in aanvulling hierop aan de orde komt.
2. Variaprop vordert een verklaring voor recht dat de betalingsverplichting van elk van de huurders gelijk is aan de werkelijke kosten over het jaar 2012 althans een hoger bedrag dan het door de Huurcommissie bij uitspraken van 21 februari 2014, verzonden op 4 maart 2014, redelijk geachte percentage van 30 % van de werkelijke stookkosten. Bij repliek heeft zij haar eis vermeerderd met een voorwaardelijke vordering om gedaagden, voor zover zij de naheffingen nog niet hebben voldaan, te veroordelen tot betaling van een bedrag, gelijk aan het verschil tussen de werkelijke stookkosten en de door gedaagde(n) (bedoeld zal zijn:) over 2012 betaalde bedragen.
3. Gedaagden voeren gemotiveerd verweer op gronden waarop voor zover nodig hierna verder zal worden ingegaan, met dien verstande dat tegen de bij repliek toegevoegde vordering, tegen welke vermeerdering geen bezwaar is gemaakt, geen zelfstandig verweer wordt gevoerd.
4. In voormelde vonnissen met betrekking tot de stookkosten over 2007 t/m 2011 oordeelt de kantonrechter, kort gezegd, dat over deze (stook)jaren geen aanleiding bestaat om in te grijpen in de servicekosten in die zin dat Variaprop niet de werkelijke stookkosten als servicekosten aan de huurders die aangesloten zijn op de collectieve oliigestookte verwarmingsinstallatie van het complex in rekening mag brengen. In de onderhavige procedure, waarin Variaprop op de voet van het bepaalde in artikel 7:262 lid 1 BW een beslissing vordert over het punt waarover de Huurcommissie de hierboven onder 2. bedoelde uitspraken heeft gedaan, staat ter beoordeling, of hierover over het (stook)jaar 2012 anders moet worden gedacht. In voormelde vonnissen is voorts geoordeeld, dat aan eerdere rechterlijke uitspraken met betrekking tot eerdere jaren geen gezag van gewijsde toekomt en dat geen aanleiding bestaat onderscheid te maken tussen diegenen van gedaagden die in 1996 vóór en diegenen die toen tegen de aanleg van individuele (gasgestookte) c.v.-installaties per woning hebben gestemd. Daar blijft de kantonrechter ook voor deze procedure bij.
5. Bij de beoordeling over het jaar 2012 spelen, naast de eerdere voorgeschiedenis, de volgende feiten een rol:
 - 5.1. In de loop van het jaar 2011 zijn de voor 'individuele verketeling' benodigde (aanvullende) rookgasafvoerkanalen in het complex aangelegd.
 - 5.2. Rappange heeft bij brief van 26 januari 2011, met als onderwerpaanduiding "Verketeling", aan het bestuur van de Bewonersvereniging Hilwiscomplex, onder bijsluiting van een concept-enquêteformulier, onder meer het volgende geschreven: "Wij zullen met het bestuur en iedere geïnteresseerde huurder individueel in overleg treden over de uitvoering en de financiële aanbieding. Deze financiële aanbieding zal bij verketeling van het betreffende appartement in de huurverhoging terugkomen...". Hierna volgen onder meer uitvoeringsdetails over mogelijke plaatsing van ketels, rookgaskanalen en leidingen, alsmede: "Indien men zelf een individuele cv-installatie wil (laten) installeren en bekostigen, dan is

dat mogelijk na toestemming van de verhuurder. U dient dan wel rekening te houden met de afkoppeldata (2x per jaar), waarin u technisch en financieel mag afkoppelen."

- 5.3. In februari 2011 is de aangekondigde enquête gehouden. Meer dan 70 % van de huurders bleek toen positief te staan tegenover aanleg van een individuele c.v.
- 5.4. Tussen ca. juni en september 2011 heeft Variaprop op basis van individuele opnames in de woningen van (geïnteresseerde) huurders hen individuele aanbiedingen gedaan, waarbij tevens een bedrag aan huurverhoging werd voorgesteld, waarvan de hoogte mede werd bepaald door individuele uitvoeringswensen, zoals plaatsing van de ketel en de mate van wegwerken van leidingen en dergelijke. De voorgestelde huurverhogingen bedroegen ca. € 50,- tot € 80,- per maand. Zo bedroeg voor de heer H.W. Mertens (Merwedeplein 38-III), Voorzitter van de Bewonersvereniging Hilwis, de voorgestelde huurverhoging € 63,59 per maand op een oude kale huurprijs van € 573,74 per maand.
- 5.5. Bij brief van 19 september 2011 aan de Bewonersvereniging Hilwis schreef Rappange onder meer het volgende :

"Naar aanleiding van onze bijeenkomst betreffende het individuele cv-project, het volgende.

Vrijdag 16 september jl. heeft er een overleg plaatsgevonden tussen u in uw hoedanigheid van voorzitter bewonersvereniging Hilwis, mevrouw L.R. Vorsterman (bewoner Merwedeplein 40-III), de heer O. Rijsbos (Woonbond), de heer R. Beekman en ondergetekende van Rappange Administratie B.V., inzake het individuele cv-project.

Tijdens dit gesprek heeft u aangegeven, namens de bewonersvereniging, de huurders te adviseren het voorstel zoals dat is doorgenomen en toegelicht, te accepteren, maar om direct na uitvoering van de werkzaamheden naar de rechter te stappen. Dit om de voorgestelde en dan geaccepteerde huurverhoging aan te vechten. Het bedrag dat wij hebben berekend is in uw visie niet reëel. U zult begrijpen dat wij hier niet mee akkoord kunnen gaan. Het betreft hier een aanbieding van verhuurder aan de huurders die op geen enkele manier verplicht is.

De verhuurder is bereid, op wens van de huurders, een grote financiële inspanning te doen. Hier zou een redelijk rendement tegenover moeten staan. De verhuurder is, en u zult dit begrijpen, niet van zins kosten te maken voor allerlei procedures wanneer hij een onverplichte aanbieding doet.

Wij stellen het overleg met u zeer op prijs en zijn dan ook van mening dat u zelf de redelijkheid van onze berekening kunt inschatten. Het lijkt ons dat hier geen rechter voor nodig is.

Gezien bovenstaande zullen wij geen aanbieding tot afkoppelen aan de huurders doen. In het geval een huurder zijn woning wil afkoppelen, dan zullen wij dit, onder voorwaarden, toestaan. Uiteraard komen de kosten voor afkoppeling en het aanbrengen van een cv-installatie dan voor rekening van de huurder.

Ter informatie kunnen wij mededelen dat een aantal huurders reeds heeft aangegeven deze oplossing te kiezen.

*Wij zullen de overige huurders binnenkort hierover informeren en hen dit mededelen.
Mocht u nog vragen over bovenstaande hebben of overleg wensen, dan zijn wij uiteraard bereikbaar.
Vertrouwende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, verblijven wij...".*

- 5.6. De Bewonersvereniging heeft bij uitvoerige brief van 27 september 2011 hierop gereageerd met onder meer het volgende:

"In uw brief geeft u verder aan dat het bestuur de huurders zal adviseren om het voorstel te accepteren maar direct na uitvoering van de werkzaamheden naar de rechter te stappen. Dit is echter niet door ons met die woorden gezegd. Wij hebben namelijk alleen in dit verband gezegd dat wij van mening zijn dat uw voorstel niet conform de huidige wet- en regelgeving is. In het gesprek vatte u dat samen met de conclusie dat wij de leden zouden adviseren naar de rechter te stappen. Deze conclusie is wat ons betreft een interpretatie van uw kant en dan ook voor uw rekening.

Met klem wil ik er in dit verband op wijzen dat het bestuur zich van meet af aan coöperatief heeft opgesteld ten aanzien van de verketeling. Vanzelfsprekend wil ook het bestuur dolgraag af van de geldverslindende stookinstallatie... Genoemde enquête leverde een zeer positieve uitslag op: 96 huurders gaven aan eventueel geïnteresseerd te zijn en slechts 16 waren niet geïnteresseerd...

Wellicht ten overvloede geef ik nogmaals aan dat het voorstel dat op 16 september werd gepresenteerd niet overeenkwam met vigerende wet en regelgeving zoals wij dat van onze adviseur van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum en dat van het Wijksteunpunt Rivierenbuurt te horen hadden gekregen. Het spreekt voor zich dat wij daarover zeer teleurgesteld waren.

Hierbij verzoeken wij uw voornemen om geen aanbieding aan de huurders te doen tot afkoppeling te heroverwegen. Dat het hier een aanbieding van verhuurder aan huurder betreft, die volgens uw schrijven van 19 september j.l., "op geen enkele manier verplicht is" kunnen wij niet goed plaatsen. Het is voor alle partijen inmiddels duidelijk dat er sprake is van een verouderde en niet rendabele stookinstallatie.

Het is zowel in uw als ons belang om de verketeling voort te zetten en doen dan ook een dringend beroep op u om dit proces niet stop te zetten. Wij zijn graag bereid tot nader overleg".

- 5.7. Rappange reageerde hierop bij brief van 17 oktober 2011:

"... Uw schrijven van 27 september jl. geeft ons echter geen reden om ons standpunt, zoals verwoord in ons schrijven van 19 september jl., te wijzigen. Ons inziens hebben wij wel degelijk een juiste interpretatie gehad van het gesprek wat wij gezamenlijk gevoerd hebben. In uw brief bevestigt u nogmaals dat onze berekening m.b.t. het financiële voorstel volgens u niet conform de wet en regelgeving zou zijn. Dit is geheel in overeenstemming met hetgeen u stelde tijdens de bijeenkomst. U wees ons er op de huurders te adviseren akkoord te gaan met een eventueel voorstel van onze zijde, om vervolgens, na aanleg van de individuele cv's, de berekening via de rechter aan te vechten.

Wij zijn van mening dat de huidige installatie, hoewel gedateerd, nog prima functioneert en dat verhuurder dus niet genoodzaakt is tot een aanbieding aan de huurders. Wel staat het de huurders vrij om hun woning af te koppelen van de blokverwarming; de huidige splitsingsakte en de verhuurder staan dit niet in de weg.

Een aantal huurders heeft reeds aangegeven om dit voor eigen rekening te willen laten uitvoeren en wij hebben hen de voorwaarden waaronder dit is toegestaan doorgegeven.

Het is in de huidige situatie dus de keus van de huurder om op de centrale stookinstallatie aangesloten te blijven of om over te gaan op een individueel systeem.

Wij zullen de huurders informeren over bovenstaande en zullen zoals gezegd dus geen financieel voorstel doen.

Tot overleg zijn wij uiteraard te allen tijde bereid, maar wij vertrouwen dat ons standpunt voor u thans voldoende is toegelicht."

- 5.8. Waren aanvankelijk (tot eind vorige eeuw) alle circa 300 woningen in het complex op de collectieve installatie aangesloten, begin 2012 waren dit 165 woningen en begin 2013 118 woningen (en op 1 januari 2014 nog maar 59 woningen).
- 5.9. De bij wege van servicekosten aan de huurders van Variaprop conform de werkelijke kosten in rekening gebrachte stookkosten over 2012 zijn zeer aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2011. Voor de woning Merwedeplein 38-III (door gedaagden kennelijk representatief geacht) bedroegen de stookkosten over 2010 € 2.973,93, over 2011 € 2.627,45 en over 2012 (met inbegrip van een hieraan toegerekend aandeel van de kosten van de huismeester) € 4.915,70 (en over 2013 € 6.918,66).
6. De kantonrechter is van oordeel dat Variaprop in 2011 het overleg over het voor haar rekening plaatsen van individuele installaties bij haar huurders te vroeg heeft afgebroken. De bestaande, verouderde collectieve oliegestookte installatie met bijbehorend leidingwerk brengt nu eenmaal, al jaren, hoge stookkosten en grote efficiëntie- en leidingverliezen mee. Tegen de achtergrond dat Variaprop steeds minder woningen in haar bezit heeft omdat zij die verkoopt aan nieuwe individuele eigenaren - een beleid waar Variaprop zelf voor verantwoordelijk is - die, naar huurders onweersproken hebben gesteld, steevast kiezen voor een eigen installatie, gevoegd bij het feit dat sinds 2010/2011 ook 'zittende' huurders ervoor kiezen voor eigen rekening een eigen c.v.-installatie aan te leggen, betekent dit dat de hoge kosten en dus ook bedoelde verliezen over steeds minder personen die op de oude installatie zijn aangesloten worden omgeslagen, terwijl diegenen die afgekoppeld zijn deels ook nog profiteren van de voor (rekening van) anderen in stand gehouden collectieve installatie door de onder hun woningen door lopende leidingen, maar daaraan niet meer meebetalen. Onder deze omstandigheden rustte op Variaprop de verplichting zo spoedig mogelijk aan deze scheefgroei een einde te maken en om zo mogelijk de oude installatie zo spoedig mogelijk geheel buiten werking te doen stellen.

7. Was de kantonrechter nog bereid Variaprop tot en met het (stook)jaar 2011 te sauveren, waarbij onder meer een rol speelt, enerzijds, dat evenbedoelde scheefgroei zich nog niet had gemanifesteerd en anderzijds dat uit niets gebleken is dat het gevoelen van de huurders, die zich in 2006 nog in meerderheid tegen individuele c.v.-installaties hadden uitgesproken, gedurende de jaren daarna op voor Variaprop kenbare wijze was veranderd - terwijl Variaprop niettemin was voortgegaan op het pad die overgang mogelijk te maken voor hen die dat wel wilden - , begin 2011 was het Variaprop wél duidelijk dat een meerderheid van haar huurders van liefst ca. 85 % (zie hierboven onder 5.6.) daar voorstander van was, waarmee ook de mogelijkheid om een tegenstribbelende minderheid hiertoe te dwingen in beeld kwam.
8. Onjuist is de overweging van de Huurcommissie (p. 4 van 8 onderste alinea) : *“De verhuurder is echter niet tot een voorstel gekomen tot plaatsing van een individuele ketel, uit angst dat de daarmee gepaard gaande huurverhoging door de huurders getoetst zou worden”*, immers Variaprop heeft wel degelijk uitgewerkte individuele voorstellen gedaan. Voldoende aannemelijk is geworden, dat vervolgens namens de huurders op de onderhandelingen de druk is gelegd van (opnieuw) vele (huurcommissie- en/of gerechtelijke) procedures. De overweging van de Huurcommissie: *“De Huurcommissie gaat voorbij aan dit argument van de verhuurder. Het plaatsen van een individuele verwarmingsinstallatie kan leiden tot een huurverhoging. Indien deze huurverhoging redelijk is, zal zij een toetsing door de Huurcommissie kunnen doorstaan. De angst van de verhuurder om deze huurverhoging te laten toetsen is daarom voor de Huurcommissie geen valide argument om van het voorstel af te zien”*, acht de kantonrechter enerzijds een juridische abstractie omdat het voor Variaprop in de praktijk buitengewoon onaantrekkelijk zou zijn geweest, als huurders massaal op een in eerste instantie geaccepteerde huurverhoging zouden terugkomen, zij opnieuw genoodzaakt zou worden tot opnieuw vele huurcommissieprocedures en een betrouwbare rendementsberekening vooraf wellicht moeilijk te maken zou zijn. Anderzijds was het voor Variaprop wellicht mogelijk geweest vooroverleg met de Huurcommissie te voeren welke verhoging de toets der kritiek wel zou kunnen doorstaan.
9. Variaprop heeft naar het oordeel van de kantonrechter, ook na de brief van de Bewonersvereniging van 27 september 2011 waarin op niet mis te verstane wijze op nader overleg werd aangedrongen, te snel geconcludeerd om (te kunnen blijven bij haar voornemen om) geen nader voorstel meer te doen voor vervanging van de installatie. Dit komt neer op het de huurders maar “zelf te laten uitzoeken”, met als voorspelbaar resultaat dat degenen die zelf niet over de middelen beschikten of anderszins niet in staat waren een eigen installatie aan te schaffen, over 2012 (en volgende jaren) met verder stijgende stookkosten zouden worden opgezadeld. Een professionele verhuurder als Variaprop dient zich niet te laten afschrikken door koudwatervrees (als achter de terugtrekkende beweging van Variaprop al geen andere motieven schuil gaan, zoals door gedaagden gesuggereerd, zoals dat het voor Variaprop uiteindelijk goedkoper is niets te doen, omdat zij toch uit zou zijn op verkoop van alle woningen en niet op (huur)rendement op lange termijn). Variaprop had ook inhoudelijk kunnen ingaan op de twijfels die werden geuit bij de redelijkheid van de voorgestelde huurverhoging.

-
10. Daarbij verdient aantekening, dat het hier gaat om vervanging van een meegehuurde installatie. Bovendien waren zojuist de laatste technische beletselen voor de individuele verketeling in dit jarenlang slepende proces weggenomen doordat de rookgasafvoeren zojuist waren aangelegd. Uit niets is gebleken dat Variaprop nog enige nadere poging heeft gedaan tot overleg. Idealiter was zij na verdere onderhandeling tot een akkoord met de huurders gekomen waarbij dezen afstand zouden doen van het recht de huurverhoging achteraf aan te vechten, maar uit niets blijkt dat Variaprop zelfs ook maar enige tussenstap, leidend tot deze of een andere acceptabele uitkomst, heeft gedaan, zoals bijvoorbeeld het transparant maken en onderbouwen van de voorgestelde huurverhoging, het uitnodigen van de huurders om kenbaar te maken en te onderbouwen welke verhoging zij wel aanvaardbaar vonden, desnoods door te bezuinigen op uitvoeringsmodaliteiten, etc. Evenmin is iets gesteld of gebleken of Variaprop overwogen heeft in dit stadium alle huurders tegelijk tot de overstap te dwingen. De kantonrechter is daarom van oordeel, dat Variaprop haar hierboven onder 6., slot, bedoelde verplichting onvoldoende is nagekomen en dus heeft nagelaten tijdig de voorzieningen te treffen die van haar mogen worden verwacht. Dit mag ook al consequenties hebben voor het eerstvolgende jaar 2012, ook al is niet duidelijk hoe veel tijd gemoeid zou zijn geweest met het bewandelen van het pad van verder onderhandelen en/of gedwongen afkoppeling.
11. De vraag is nu welke consequentie hieraan moet worden verbonden. De Huurcommissie heeft in de overgelegde voorbeelduitspraak (huurder E.M.J. Arnouts, Merwedeplein 30-III), bij een werkelijk kostenniveau van € 4.967,67 (incl. aandeel huismeester) en onder terzijdestelling van het advies van de rapporteur om deze (door schrapping van de post huismeester) op € 4.183,82 te stellen, deze op 30 % van de oliekosten (met schrapping van de kostenpost huismeester) gesteld ofwel (incl. water) op € 1.840,67. Hierbij bouwt de Huurcommissie enerzijds voort op de korting van 50 % die zij over de jaren 2007 t/m 2011 had toegepast, waarvoor echter blijkens de eveneens heden uitgesproken vonnissen terzake geen aanleiding bestaat. Anderzijds overweegt de Huurcommissie, dat het door de huurders voorgestelde aandeel van 30 % van de werkelijke stookkosten op het niveau van het landelijk gemiddelde aan stookkosten ligt, dat haar ambtshalve bekend is. Er is echter naar het oordeel van de kantonrechter, zo lang niet uit wet- of regelgeving uitdrukkelijk anders voortvloeit, geen grond om aan te knopen bij enig landelijk gemiddelde, zeker niet hier, nu uit overgelegde rapportages (zoals het door Variaprop als Productie 5 overgelegde rapport van 10 mei 2006) blijkt dat het ook afgezien van de oliegestookte installatie met al haar verliezen en de beperkte individuele regelbaarheid (waardoor bewoners dikwijls het open raam gebruiken om de temperatuur te reguleren) gaat om een zeer energie-onzuinig complex, met bijvoorbeeld enkelsteens buitenmuren zonder spouw en enkele beglazing. De korting tot 30 %, daarmee 70 % van de ten behoeve van de bewoners gemaakte stookkosten voor rekening van de verhuurder latend, gaat daarom veel te ver.
12. Alles wegende, daarbij ook de ernst van het aan Variaprop gemaakte verwijt van het in 2011 te vroeg afbreken van de onderhandelingen afwegend tegen het feit dat het de huurders langdurig niet is gelukt om een eenduidig standpunt in te nemen en Variaprop achteraf gezien tot een onnodig gecompliceerde besluitvorming hebben genoopt, acht de kantonrechter het redelijk wat betreft de stookkosten de servicekosten over 2012 op

85 % van de oliekosten c.a. (in het schrappen van de post huismeester heeft Variaprop kennelijk berust) te stellen.

13. De gevorderde verklaring voor recht is niet toewijsbaar maar de kantonrechter zal op de eerste vordering overeenkomstig het voorgaande beslissen en wel thans reeds bij dictum.
14. Voor wat betreft de tweede vordering neemt de kantonrechter aan dat Variaprop jegens iedere gedaagde over een executoriale titel voor het juiste bedrag wenst te beschikken en kan, net als in de andere procedures, beter worden afgewacht totdat de afrekeningsmaatstaf tussen partijen onherroepelijk vaststaat. De zaak zal daarom worden verwezen voor akte aan de zijde van Variaprop naar een roldatum gelegen na het verstrijken van de appèltermijn.
15. Als de merendeels in het ongelijk gestelde partij zullen gedaagden bij eindvonnis worden veroordeeld in de proceskosten gevallen aan de zijde van Variaprop.
16. Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. bepaalt de betalingsverplichting van elk van gedaagden met betrekking tot ieders van Variaprop gehuurde woning terzake van de stookkosten over het jaar 2012 op 85 % van de werkelijke oliekosten;
- 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.

