

VOORLOPIGE VOORZIENING KANTONRECHTER

Vandaag, de
tweeduizendtweintig op verzoek van

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. De vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: **Bewonersvereniging Hilwiscomplex** gevestigd te Amsterdam;

allen voor deze zaak woonplaats gekozen hebbende aan de Keizersgracht 62 te Amsterdam (1015 CS) ten kantore van de advocaat mr. H.M. Meijerink, die in deze zaak door hen tot gemachtigde wordt gesteld om in rechte voor hen op te treden, zulks met het recht van substitutie,

krachtens mondelinge last van de kantonrechter van de Rechtbank Amsterdam, waarin is bepaald dat deze dagvaarding uiterlijk op **...dag xx maand 2020** moet zijn uitgebracht;

GEDAGVAARD:

De stichting **Stichting Variaprop**, gevestigd en kantoor houdende te Amsterdam aan de Prinsengracht 255-259, 1016 GV
aldaar mijn exploit doende en afschrift hiervan, alsmede van de na te melden producties, latende aan:

OM:

Op dag de tweeduizendtweintig
voor/namiddags om . uur te verschijnen in persoon of bij gemachtigde ter terechtzitting van de kantonrechter van de Rechtbank te Amsterdam, alsdan aldaar rechtsprekende in kort geding, die deze zaak zal behandelen in een der zalen van het



Gerechtsgebouw aan de Parnassusweg 220-228 te Amsterdam (hoofdingang: toren G aan de Fred. Roeskestraat). Bij deze mondelinge behandeling zullen eisers tegen gedaagde de aan het slot van deze dagvaarding vermelde voorziening vorderen.

Gedaagde kan op deze mondelinge behandeling verweer voeren door ter zitting te verschijnen. Het staat gedaagde vrij om daarnaast (op voorhand) schriftelijk verweer in te dienen.

Het vragen van uitstel is niet mogelijk. Indien gedaagde niet ter zitting verschijnt zal met schriftelijk verweer geen rekening worden gehouden.

Als gedaagde niet op deze mondelinge behandeling verschijnt wijst de kantonrechter de vordering bij verstek toe, tenzij de vordering de kantonrechter onrechtmatig of ongegrond voorkomt, en mits de voorschreven formaliteiten en termijnen in acht zijn genomen.

Bij verschijning van gedaagde zal geen griffierecht ten laste van gedaagde worden geheven.

De feiten

1. Eisers Löffelman en Piso zijn huurders van de woningen Deltastraat 16-II en Merwedestraat 46-II te Amsterdam. Deze woningen maken deel uit van een wooncomplex dat de driehoek Rooseveltlaan, Churchill-laan, Merwedeplein, Deltastraat en Waalstraat omvat en bekend staat als het Hilwiscomplex. Dit complex bestaat uit bedrijfsruimtes en woningen waarvan een groot deel (omstreeks 60) wordt verhuurd door gedaagde. Löffelman en Piso huren van gedaagde (verder ook: Variaprop).
2. Eiseres Bewonersvereniging Hilwiscomplex (verder: de Vereniging) stelt zich statutair ten doel om de belangen van de bewoners van de huurwoningen in het Hilwiscomplex te behartigen. Zij is daarom gerechtigd de onderhavige vorderingen in te stellen. Deze vorderingen zijn bovendien gebaseerd op gelijksoortige belangen van de huurders van het Hilwiscomplex (Artikel 3:305a BW).
3. De vorderingen hebben betrekking op de loden waterleidingen in de woningen en het gebouw. Zoals bekend bevinden zich in veel oude gebouwen in Amsterdam nog loden waterleidingen en dat kan schadelijke gevolgen hebben voor de gezondheid van de bewoners die dit water gebruiken om te drinken.
4. Op 2 juli 2020 hebben de ministers van Binnenlandse Zaken, van Infrastructuur en Waterstaat en voor Medische Zorg en Sport een brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal verzonden. Daarin refereren zij zich aan het advies van de Gezondheidsraad over de “loodinname via kraanwater” en wordt de Kamer verder geïnformeerd. Uit deze brief die in zijn geheel als productie aan deze dagvaarding wordt gehecht (**prod. 1**) blijkt onder andere dat de schadelijkheid van lood in kraanwater voor zowel baby's, kinderen als

volwassenen groter is dan verwacht. De Gezondheidsraad beveelt aan dat er een actieplan komt om nog bestaande loden leidingen te vervangen, de drinkwaternorm onder de 5 microgram/L te brengen en om - bij twijfel over de aanwezigheid van lood - metingen te doen.

5. De ministers stellen terecht dat in geval het gaat om huurwoningen de huurder er van uit mag gaan dat hij in een veilige woning woont met gezond en veilig drinkwater (p. 15). Is dat niet het geval dan kan hij de verhuurder aanspreken omdat deze op grond van het huurrecht gebreken moet herstellen. Een te hoog loodgehalte is door de Huurcommissie als een gebrek opgenomen in het Gebrekenboek. Dat is correct omdat een te hoog loodgehalte voldoet aan de wettelijke definitie van een gebrek zoals dat in art. 7:204 BW is omschreven¹.
6. Op pagina's 19 en 20 van de brief kondigen de ministers aan dat de norm in de Nederlandse Drinkwaterregeling van 10 microgram in 2022 zal worden verlaagd naar 5 microgram per liter. Zij schrijven dat de Huurcommissie is gevraagd om bij de beoordeling of sprake is van een gebrek de bewijslast om te draaien in die zin dat het aan de verhuurder is om aan te tonen dat het water minder dan de te hanteren norm aan lood bevat. Tot slot wordt door de ministers geschreven dat de Huurcommissie zal worden gevraagd om de verlaagde norm van 5 microgram over te nemen. Tot zover de brief van de ministers
7. De Vereniging heeft bij e-mail van 23 januari 2020 bij Rappange, de beheerder van Variaprop, melding gemaakt van de grote zorgen die bij haar huurders leven over de aanwezigheid van lood in het drinkwater. Verzocht werd haar te informeren en om, als er inderdaad loden drinkwaterleidingen zouden zijn, haar te laten weten welke actie zal worden ondernomen. Rappange heeft per e-mail geantwoord dat het niet is uit te sluiten dat er loden waterleidingen zijn en dat het aan bezorgde huurders is om al dan niet te onderzoeken of de geldende norm wordt overschreden. Op initiatief van de Vereniging is daarop bij vier huurders onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van lood in het leidingwater. Bij alle woningen was sprake van lood. Bij drie woningen gaat het om een grote overschrijding van de norm, namelijk 36 microgram in het water van de waterleiding van Löffelman aan de Deltastraat 16-II (eiseres 1), 245 microgram bij Piso, Merwedeplein 46-II (eiseres 2) en 37,9 microgram bij Clemens Bilbo (Merwedeplein 36-huis). De meetresultaten worden overgelegd (**prod. 2 t/m 4**). Bilbo is inmiddels verhuisd.
8. De Vereniging heeft Rappange met deze testresultaten geconfronteerd en heeft om overleg gevraagd. Rappange wilde geen overleg. Wel is toegezegd dat

¹ Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder 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.

nader onderzoek zal worden gedaan naar het verloop van het leidingwerk, een loodgieter zal worden ingeschakeld om ter plekke een visuele inspectie uit te voeren en zo nodig - al dan niet in overleg met de VvE - een plan op te stellen voor het vervangen van die leidingen. Er werd op gewezen dat dit een tijdrovend traject kan worden.

9. Hierop is door de heer H. Mertens, voorzitter van de Vereniging opnieuw geschreven dat hij op korte termijn in overleg wil treden over de vraag wat deze uitkomsten betekenen voor de desbetreffende huurders en wat het verder voor het Hilwiscomplex aan consequenties zal moeten hebben. Meer concreet wordt gevraagd:
 - Gaat Rappange de bewoners in het Hilwiscomplex informeren over het aangetroffen lood in de leidingen? Zo ja op welke wijze en op wat voor termijn gaat dit gebeuren?
 - Gaat Rappange in het onder haar beheer vallende woningbezit in het Hilwiscomplex actief op zoek naar lood in de leidingen? Valt dat onder het inventarisatieplan?
 - Op welke termijn zal Rappange de Vereniging informeren? Betreft die informatie ook tussentijdse updates over essentiële acties en bevindingen
10. Op de e-mail waarin deze vragen zijn opgenomen heeft Rappange niet geantwoord. Wel zijn de woningen van eisers 1 en 2 in opdracht van Rappange bezocht en is de aanwezigheid van loden waterleidingen vastgesteld.
11. Bij brief van gemachtigde van eisers van 7 april 2020 is een samenvatting van de discussie gegeven en is (opnieuw) verzocht om:
 - controle op lood van alle huurwoningen;
 - de uitkomsten te delen met de huurders;
 - de toezegging om daar waar de norm wordt overschreden de leidingen te vervangen en
 - daar waar meer dan 10 microgram wordt gemeten de leidingen binnen 5 maanden te vervangen (**prod. 5**).
12. Namens gedaagde heeft Rappange bij brief van 16 juli 2020 (**prod. 6**) erkend dat inderdaad lood is aangetroffen in de waterleidingen in de panden van eisers 1 en 2. De loodgieter gaat een inventarisatie maken en een kostenraming voor vervanging. Het zou gaan om een “onderdeel” waar de VvE voor verantwoordelijk is en uit contact met de VvE is Rappange duidelijk geworden dat de VvE een “uitsterfbeleid” hanteert: pas bij verhuizing worden de leidingen vervangen.
13. Rappange heeft toegezegd dat zij het lood in de woning zonder meer zal vervangen, maar dat de loden stijgleidingen in overleg met de VvE moeten worden vervangen, dat wil zeggen in die gevallen waar het loodgehalte meer is dan 10 microgram per liter. Tot die tijd wordt de huurders aangeraden



kraanwater bij eerste gebruik twee minuten door te spoelen, dan wel water uit flessen te gebruiken.

14. Op 3 september 2020 (**prod. 7**) heeft de Vereniging gevraagd niet te wachten op verzoeken vanuit de huurders en benadrukt dat het vanuit een oogpunt van volksgezondheid beter is dat alle huurwoningen op initiatief van de verhuurster worden gecontroleerd. Zij vroeg opnieuw om - het liefst in overleg met de Vereniging, die behulpzaam kan zijn met voorlichting en bekendmaking - alle nog niet onderzochte huurwoningen op loden waterleidingen te onderzoeken en zo nodig tot vervanging over te gaan. Wat de norm van 10 microgram betreft wordt opgemerkt dat het een kwestie van tijd is voordat deze norm zal worden verlaagd naar 5 ug/l, zodat het efficiënter is om ook de woningen waar de norm hoger is dan 5 maar lager dan 10 mee te nemen.
15. Op 30 oktober 2020 (**prod. 8**) schreef Rappange dat overleg zinloos is, dat de woningen die deel uitmaken van een VvE en dat de aanpak van de loden leidingen ook een zaak van de VvE, dat het bestuur van de VvE heeft besloten dat alle strengen zullen worden gecontroleerd, dat er offertes zullen worden opgevraagd bij bedrijven die metingen kunnen verrichten en dat de huurders wordt aangeraden kraanwater bij eerste gebruik twee minuten door te spoelen, dan wel water uit flessen te gebruiken.
16. Nu namens Variaprop overleg is geweigerd en correspondentie niet tot enig concreet resultaat heeft geleid, terwijl het loodgehalte in drie van de vier onderzochte woning ruimschoots de norm van 10 microgram overschrijdt, is besloten om vooruitlopend op de uitkomst in een bodemprocedure in kort geding een aantal vorderingen in te stellen. Daarbij zal een aanpassing van de te betalen huur worden gevorderd.

De vordering en de gronden

17. De woningen van Löffelman en Piso vertonen een gebrek. Het water dat uit de kraan komt is een factor 3,5 respectievelijk 24,5 keer hoger dan de gezondheidsnorm van het Waterleidingbesluit en de door de huurcommissie tot voor kort gehanteerde norm van 10 microgram per liter. Het is zelfs het dubbele ervan als wordt uitgegaan van de norm van 5 microgram.
18. Omdat het gaat om de volksgezondheid en Variaprop al vanaf januari 2020 op de hoogte is van het gebrek en dit nog niet heeft verholpen wordt gevorderd om loden leidingen die vanaf de hoofdkraan, althans het begin van de tot het pand behorende loden waterleiding naar de woningen van Löffelman en Piso en die te vervangen op straffe van een dwangsom.
19. Tevens vorderen wordt gevorderd dat de netto huurprijs van Löffelman en Piso ingaande 1 juni 2020 wordt verlaagd met 60% tot de eerste van de maand waarop het gebrek is hersteld. De grondslag van deze vordering is art. 7:257 lid

2 BW. Het percentage is gelijk aan het door de huurcommissie gehanteerde percentage bij huurverlaging door een C-gebrek. Het gaat hier om een C-gebrek². Gevorderd wordt de vermindering in te doen gaan op 1 juni 2020, zijnde de zes maanden termijn van art. 7:257 lid 2 BW.

20. De Vereniging vordert dat Variaprop wordt veroordeeld tot het doen onderzoeken van het water uit de waterleidingen van alle andere hier niet genoemde huurders/woningen (met uitzondering van de woning Deltastraat 2B waar slechts een zeer gering loodgehalte is gemeten) en wordt veroordeeld om – daar waar meer dan 5 microgram lood per liter wordt gemeten over te gaan tot het vervangen van de aanwezige loden waterleidingen vanaf de watermeter/het begin van de tot het pand behorende waterleiding in zowel de woning als de trappenhuizen op straffe van een dwangsom
21. Variaprop heeft zich verweerd met de stelling dat ook de VvE hierbij betrokken moet worden en hierin partij is. Variaprop kan zich niet achter de VvE verschuilen. Het is de wettelijke verplichting van Variaprop als verhuurder om gebreken te verhelpen en eventuele aarzelingen van de VvE te overwinnen. Het is niet gebleken dat de VvE dwars ligt. Variaprop heeft daarbij desnoods zelfs de mogelijkheid om de VvE te dwingen door de kantonrechter ex art. 5:121 BW te verzoeken om een machtiging de werkzaamheden te verrichten.
22. Variaprop stelt dat de VvE een uitsterfbeleid heeft dat inhoudt dat pas nadat een woning leeg komt de loden leidingen worden vervangen. Dit verweer gaat niet op omdat het gaat om een ernstig het woongenot en de gezondheid schadend gebrek dat van dien aard is dat niet voor een onbepaalde tijd kan worden gewacht totdat de huurder besluit te verhuizen.
23. Variaprop heeft gesteld dat het aan de huurders is om eerst zelf een watertest uit te voeren. Dit verweer gaat in dit geval niet op. Variarop behoort zich, als verhuurster van een groot aantal woningen in dit complex als een verantwoordelijk en goed verhuurder te gedragen en daarbij past in dit geval het op eigen initiatief onderzoeken van alle woningen waar vermoedelijk lood in het water zit. Dit is ook de mening van de ministers zoals blijkt uit pagina 19 (laatste alinea van de brief van 2 juli 2020:
Bij de huidige formulering moet de huurder altijd een meting van het loodgehalte in het water laten doen om bij de Huurcommissie terecht te kunnen. Om de huurder te faciliteren wordt de Huurcommissie daarom gevraagd de bewijslast om te draaien wanneer visueel loden leidingen zichtbaar zijn. De verhuurder kan dan wel tegenbewijs van geen normoverschrijding leveren door een meting van de gemiddelde loodwaarde van het kraanwater. Dit laatste zal weinig voorkomen: bij de zichtbare

² Vergelijk Bijlage II Besluit Huurprijzen Woonruimte en het Gebrekenboek Huurcommissie onder gebrek Qd3



aanwezigheid van loden leidingen is de kans dat er desalniettemin geen sprake is van een normoverschrijding zeer klein.

Dat het waarschijnlijk is dat er lood in het drinkwater van alle huurwoningen van het Hilwiscomplex zit blijkt uit de steekproef die eisers hebben verricht: het drinkwater in alle vier onderzochte woningen bevat lood en in drie ervan veel te veel, één geval zelfs extreem veel lood. Het is niet conform de regels van goed verhuurderschap door dan vast te houden aan de eis dat elke huurder eerst zelf onderzoek moet verrichten.

Bewijsmiddelen en getuigen

24. Eisers wijzen op de genoemde producties en bieden meer bewijs aan in de vorm van onderzoeken mogelijk door een aan te wijzen deskundige.
25. Gezien de bovenvermelde feiten hebben eisers een spoedeisend belang bij de volgende voorlopige voorziening en wordt de Kantonrechter te Amsterdam verzocht - een en ander voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad bij wijze van voorlopige voorziening te bepalen :

DE VOORLOPIGE VOORZIENING:

A: Dat gedaagde wordt veroordeeld tot het uiterlijk op 1 maart 2021 vervangen van alle loden waterleidingen die vanaf de hoofdkraan, althans het begin van de tot het pand behorende waterleiding naar en door de woningen van Löffelman en Piso lopen, op straffe van een dwangsom van €200,00 per dag tot een maximum van €50.000,00 per woning;

B: Te bepalen dat vooruitlopend op een bodemprocedure ex art. 7:257 BW de maandelijkse betalingsverplichting ter zake de netto huurprijs van Löffelman en Piso ingaande 1 juni 2020 tijdelijk wordt verlaagd met 60% van de geldende huurprijs tot de eerste van de maand waarop het gebrek is hersteld;

C: Dat Variaprop wordt veroordeeld tot het doen van deskundig onderzoek van het water uit de waterleidingen van alle andere door haar verhuurde woningen in het Hilwiscomplex (met uitzondering van de woningen van Löffelman en Piso en de woning Deltastraat 2B) en wel zo dat de onderzoeken moeten zijn verricht en met de Vereniging moet zijn gedeeld voor 1 maart 2021 op straffe van een dwangsom van €25.000,00;

D: Dat Variaprop wordt veroordeeld om aanwezige loden leidingen van die huurwoningen in het Hilwiscomplex waar een loodgehalte van meer dan 5 microgram per liter is gemeten te vervangen vanaf de watermeter/het begin van de tot het pand behorende loden waterleiding (of delen ervan) tot de zich in de woning bevindende waterkranen 1 juli 2021 op straffe van een dwangsom van €200,00 per dag met een maximum van €50.000,00 per woning;



E: Dat gedaagde wordt veroordeeld in de kosten van deze procedure, en van de nakosten van €120,- te verhogen met een bedrag van €100,- in geval van betekening, te voldoen aan eiseres binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis en, voor het geval betaling van de proceskosten niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt, het bedrag te vermeerderen met de wettelijke rente over de proceskosten, te rekenen vanaf bedoelde termijn voor voldoening.

De kosten dezes bedragen voor mij, deurwaarder in debet: €

De verzoekende partij kan op grond van de Wet Omzetbelasting 1968 de hem/haar in rekening gebrachte omzetbelasting niet verrekenen; derhalve verklaart ondergetekende opgemelde kosten te hebben verhoogd met het geldende percentage aan BTW.