



HOE VERBOUWINGS-STRESS TOT EEN KORT GEDING LEIDT

MR. ANGELA COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 24 AUGUSTUS 2018

De woningcorporatie heeft grote bouwplannen. Daarom moeten de huurders tijdelijk hun huis uit. Maar wat als een oudere, hulpbehoevende huurder aandraagt te veel stress te ervaren door de werkzaamheden?

Eenmaal de 75 jaar bereikt zitten de meeste mensen niet meer op een verbouwing te wachten. Blij met een fijn huis in een vertrouwde omgeving leef je volgens je eigen ritme. Sterker nog, grote veranderingen zorgen voor *stress*.

Houtrot en zwammen

En dat is precies wat Driekus van Dam voelt als zijn woningcorporatie hem vertelt allerlei werkzaamheden aan zijn huis uit te gaan voeren. Kijk, aan de buitenkant wat verbeteringen is prima. Maar binnen moet zijn houten vloer vervangen worden vanwege het stijgende waterpeil in de wijk. Houtrot en zwammen liggen op de loer. Ook het plafond moet eruit. Om de boel goed aan te pakken moet Driekus zijn huurwoning tijdelijk verlaten.

Logeerwoning

Dat gaat hem te ver. Hij wil zijn woning niet uit. Ondanks het feit dat de woningcorporatie een logeerwoning aanbiedt, zijn spullen inpakt, ops laat én hem € 1.000,- vergoeding betaalt voor het ongemak.

Ten eerste vraagt hij zich af of zijn hart deze toestanden aankan. Ten tweede heeft hij geen last van vocht in de vloer. Bovendien zijn de wanden chemisch behandeld tegen optrekkend vocht toen hij er in 2000 ging wonen. Ook het plafond is prima en zelfs brandveilig, volgens Driekus.

Hij spant een kort geding aan.

Tijdens de zitting blijkt dat Driekus bij nader inzien best akkoord wil gaan met het vervangen van het plafond. Zelfs als hij

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:013-466-88-88)
Fax: [013 466 88 66](tel:013-466-88-66)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

daarvoor zijn huis tijdelijk uit moet. Maar de vloer? Dat ziet hij niet zitten. Het levert hem enorme stress op. Bovendien is hij ziek, zo laat ook een doktersverklaring zien.

Renovatie of dringende werkzaamheden?

Tijd voor de kantonrechter om de wet erop na te slaan. Want, is hier voor wat de vloer betreft sprake van dringende werkzaamheden? Of van een renovatie, die ook wel kan wachten tot de huurovereenkomst met Driekus eindigt?

Daar zit 'm de crux. Bij dringende werkzaamheden *moet* Driekus namelijk volgens de wet meewerken en is de woningcorporatie zelfs geen vergoeding verschuldigd. Bij renovatie is het een ander verhaal.

Efficiency

De woningcorporatie doet haar verhaal. Zij verwacht dat de stijging van het waterpeil op relatief korte termijn problemen op gaat leveren. Het meest voordelig is het om alle woningen in één keer aan te pakken. De woning van Driekus mag dan in 2000 een opknapbeurt hebben gekregen, de andere woningen in het complex niet. Slaan ze Driekus nu over, dan moet dat later alsnog gebeuren. Vroeg of laat komt hij aan de beurt. Kortom, hem nu overslaan is niet efficiënt en duurder.

Geen acute situatie

De kantonrechter velt een oordeel. De werkzaamheden vallen niet onder *renovatie*, alhoewel de vloer er zeker op vooruit zal gaan. Zijn het dan dringende werkzaamheden in de zin van de wet? Er is toch geen sprake van een acute situatie? Duidelijk wordt dat in sommige woningen al vochtproblemen zijn. Het is aannemelijk dat die problemen zich uitbreiden en binnen afzienbare tijd de andere woningen beschadigen. Ook begrijpt de kantonrechter de belangen van de woningcorporatie voor een totale aanpak. De plannen vallen daarmee onder dringende werkzaamheden.

Maar hoe zit het dan met de stress en de gezondheid van Driekus? Kan hij het aan? De kantonrechter is van mening dat zo'n verbouwing met veel stof en herrie hem zeker geen goed zal doen.

Driekus moet zijn huis uit tijdens de verbouwing.

Emoties

Maar dan blijken er tijdens de zitting andere emoties mee te spelen. Driekus is *gehecht* aan zijn huis. Het voelt voor hem als onrecht. Het tijdelijke vertrek is niet het ergste, maar wel de terugkomst. Hoe treft hij zijn oude, vertrouwde woning

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

aan? Hij kan niet tegen de onzekerheid. Wat als het allemaal niet meer is zoals het was? En kan zijn hart dat aan? Hij vraagt het zich hardop af in de rechtszaal.

Zachte omstandigheden

Het zijn zachte omstandigheden, waar de kantonrechter rekening mee houdt. Zo oordeelt hij dat Driekus nog steeds medewerking moet verlenen, maar worden aan de woningcorporatie voorwaarden gesteld. Driekus moet in een 'afgewerkte' woning terugkomen. Als de oorspronkelijke vloerbekleding, het behang of de plinten de werkzaamheden niet overleven, zal Driekus zelf nieuwe materialen mogen uitkiezen. Wel voor eigen rekening, maar de woningcorporatie geeft aan de € 1.000,- vergoeding ook te laten staan, dus dat is een mooie aanzet.

Geen dwang

Bovendien wordt het vonnis ruim voor de ontruimingsdatum uitgesproken, zodat Driekus tijd heeft om de verhuizing voor te bereiden. En dat voorkomt een gedwongen ontruiming, zoals benoemd in Artikel 555 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

...en de kosten?

Hoewel de woningcorporatie in het gelijk is gesteld, bepaalt de kantonrechter dat ieder de eigen kosten van deze procedure draagt. De woningcorporatie heeft onvoldoende rekening gehouden met de enorme stress die huurder Driekus ervaart.

De naam van de gedaagde is uit privacyoverwegingen gefingeerd.



MR. ANGELA COPPELMANS

Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl

[013-4668860](tel:013-4668860)

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:013-466-88-88)
Fax: [013 466 88 66](tel:013-466-88-66)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg