

ECLI:NL:RBAMS:2024:619

Instantie Rechtbank Amsterdam

Datum uitspraak 02-02-2024

Datum publicatie 09-02-2024

Zaaknummer 10559878 CV EXPL 23-8728

Rechtsgebieden Civiel recht

Bijzondere kenmerken Eerste aanleg - enkelvoudig

Inhoudsindicatie De verhuurder van een woning in Amsterdam moet het enkel glas in de woning binnen 4 maanden na dit vonnis vervangen door dubbel glas.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

Uitspraak

—
vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 10559878 CV EXPL 23-8728

vonnis van: 2 februari 2024

fno.: 515

vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

[eiseres] ,

wonende te [woonplaats] ,

eiseres,

nader te noemen: [eiseres] ,
gemachtigde: mr. H.M. Meijerink,

t e g e n

de besloten vennootschap FAMONGO B.V.,

gevestigd te Amsterdam,
gedaagde,
nader te noemen: Famongo,
gemachtigde: mr. M. van Schie.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

- dagvaarding van 7 juni 2023, met producties;
- antwoord, met producties;
- instructievonnis;
- dagbepaling mondelinge behandeling.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 6 december 2023. [eiseres] is verschenen, vergezeld door de gemachtigde. Famongo is verschenen bij [naam 1] , vergezeld door de gemachtigde en mr. D.S. Kanhai. Voorafgaand aan de mondelinge behandeling zijn door partijen nog stukken in het geding gebracht. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. Ook zijn door beide partijen pleitaantekeningen voorgedragen en overgelegd. Ten slotte is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:

- 1.1. [eiseres] is sinds 1 november 2016 huurster van de woning aan de [adres] , hierna de woning. Het betreft een zelfstandige woonruimte van circa 75 m2 op de tweede, derde en vierde verdieping. De aanvangshuurprijs bedroeg 1.500,00 per maand. Thans is de huurprijs 1.655,90 per maand.
- 1.2. Het pand waarin de woning zich bevindt is een rijksmonument uit 1665.
- 1.3. Bij brief van 24 februari 2023 heeft de gemachtigde van [eiseres] de beheerder [beheerder] aangeschreven in verband met een gebrek. In de brief is vermeld, voor zover hier van belang:
Mevrouw [eiseres] , huurster van de door u verhuurde woning met het adres [adres] en mevrouw [naam 2] , huurster van de woning [adres] hebben mij gevraagd hun belangen te behartigen inzake het volgende.

Cliënten huren de woningen sinds 1 november 2016 ([eiseres]) en 1 september 2020 ([naam 2]) (..)

Beide woningen zijn niet adequaat geïsoleerd: de ramen zijn van enkel glas en hoewel er in de woning van [naam 2] aan de voorzijde voorzetramen zijn geplaatst, ontbreken die aan de achterzijde. Ook ontbreekt op de bovenverdieping, in de woning van [eiseres] , isolatie onder het dak en ook de muren van de slaapkamers zijn onvoldoende bestand tegen de koude. Cliënten worden hierdoor in hun woongenot geschaad. Op de vraag van mevrouw [eiseres] om tot isolatie over te gaan is namens u door de heer [naam 3] negatief geantwoord. Cliënten zijn echter van mening dat sprake is van het woongenot ernstig schadelijke gebreken die door de verhuurder dienen te worden verholpen. (..)

De woningen van cliënten zijn weliswaar onderdeel van een monument en niet gebouwd met isolerende ramen en dakisolatie, maar dat neemt niet weg dat een huurder in de jaren 20 van deze eeuw mag verwachten dat een dergelijke isolatie aanwezig is, dan wel wordt aangebracht, zeker als sprake is van opvallende tocht en koude

- 1.4. In een e-mail van 12 juli 2023 aan de heer [naam 1] , heeft architect [architect] , van [architectenbureau] architecten het volgende aan Famongo bericht, voor zover hier van belang:

U heeft mij gevraagd of het verbeteren van de isolatiewaarden van de [adres] als het herstellen van een gebrek of als woningverbetering te beschouwen is. [adres] is een monument en opgericht lang voor de overheid eisen stelde aan thermische isolatie van gebouwen. Volgens het huidige bouwbesluit worden geen thermische isolatie eisen gesteld aan bestaande bouw. Daardoor is het zo dat er geen hogere eis geldt dan op het moment van de oprichting / laatst verleende vergunning gold (het zgn rechtens verkregen niveau). In dit geval is het rechtens verkregen niveau gelijk aan bestaande bouw en gelden er geen eisen mbt de thermische isolatie. Het is met het oog op het energieverbruik en wooncomfort, zeker een goed idee de thermische isolatie van de woning te verbeteren, maar deze maatregelen zijn dan te beschouwen als woningverbetering.

- 1.5. Op 20 september 2023 heeft Famongo een omgevingsvergunning verkregen voor het uitvoeren van isolatiewerkzaamheden.
- 1.6. In een offerte van [bedrijf] van 5 augustus 2023 zijn de kosten van de isolatiewerkzaamheden begroot op 35.292.91. Deze werkzaamheden zien op het vervangen van de kozijnen, ramen en deuren en het voorzien van vacuümglas.

Vordering

2. [eiseres] vordert veroordeling van Famongo tot het verhelpen van de volgende gebreken door
1. Het vervangen van het enkel glas in de schuiframen aan de voorzijde door het uitdiepen van de glassponning tot ca 20 mm en het plaatsen van een dunne variant dubbel glas (10 mm, U waarde 1,8 tot 2,6) of vacuümglas (7 mm, u-waarde 0,7) en het aanbrengen van een Vr-strip in de zijspinning en tochtstrip bij de onderdorpel en wissellat;
 2. Het vervangen van het enkel glas in het stolpraam aan de voorzijde (op vlieringniveau) op eenzelfde wijze als onder 1.
 3. Het dichten van de forse naden rond het binnenraam van de beide (dubbele) glas-in-lood zolderramen, dan wel het plaatsen van in het kozijn van het buitenraam conform de schuiframen (als onder 1.) en het dichten van de kieren van het buitenraam (en de ramen met glas-in-lood ongewijzigd te handhaven);
 4. Het vervangen van de (niet monumentale) bestaande ramen in de keuken en dakkapellen door een dunne variant dubbel glas of vacuüm glas met plaatsing van een glaslat op de binnenzijde van het raamhout en kierdichting;
 5. Plaatsing van een aantal ventilatieroosters (met een ventilatiepan) in het dak en roosters in het niet monumentale raam bij de keuken en het niet monumentale raam in de achtergevel woonkamer;
 6. Isoleren van de bestaande binnen-voorzetwand van de gevel in overleg met de Afdeling Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam;

7. Het verbeteren van de isolatiewaarde van het dak door aan de binnenzijde een hoogwaardigere geïsoleerde afwerking aan te brengen;

Een en ander te verrichten naar eisen van goed vakmanschap en uiterlijk binnen een periode van vier maanden na het wijzen van het vonnis of straffe van een dwangsom van 50.000,00, alles met veroordeling van Famongo in de kosten van dit geding. [eiseres] stelt daartoe dat een huurwoning die niet of slecht geïsoleerd is, waar het enkel glas wel enige bescherming biedt, maar niet de bescherming die in de huidige tijd van een woning en een raam mag worden verwacht, namelijk bescherming tegen kou en overmatig gebruik van de verwarmingsinstallatie en waar de dak- en gevelisolatie zo gebrekkig is dat deze een bron van koude vormt en waar de ventilatie vooral bestaat uit tocht van de ramen, niet (meer) voldoet aan de normen die men mag verwachten van een goed onderhouden woning. De huidige toestand van de woning is daarom gebrekkig in de zin van artikel 7:204 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, aldus [eiseres]. De wetgever heeft met het begrip gebrek willen aansluiten op het non-conformiteitsbeginsel uit het consumentenrecht. Conformiteit ziet niet op de gehuurde zaak zelf, maar op het huurgenot. Het woord gebrek ziet dus niet op een gebrekkige zaak, maar op gebrekkig huurgenot, zodat een gebrek ook gelegen kan zijn in de aanwezigheid van gebrekkig functionerende ramen en wanden. Dit gebrek wordt in het geval van [eiseres] extra pregnant omdat zij deels wel het genot heeft dat zij mag verwachten, namelijk het dubbel glas aan de achterzijde van de woonkamer en in een slaapkamer. [eiseres] heeft daarbij nog verwezen naar het asbest in de woning, dat inmiddels een gebrek in de woning oplevert indien het een potentieel genotbeperkende factor is.

Verweer

3. Famongo verweert zich tegen de vordering en voert daartoe het volgende aan, kort weergegeven. Van een gebrek als bedoeld in artikel 7:204 lid 2 BW is geen sprake, aldus Famongo. Daarbij is allereerst relevant dat [eiseres] bij het aangaan van de huurovereenkomst op de hoogte was dat zij een woning ging huren in een oud monumentaal pand. Het is een feit van algemene bekendheid dat de isolatiekwaliteit van een dergelijke woning minder is dan van een nieuwbouwwoning. Famongo betwist verder dat sprake is van enigerlei vorm van genotsbeperking. Een deel van de gevorderde herstellingen, onder 3. dient door de huurder bovendien zelf gedaan te worden, nu het valt onder het besluit kleine herstellingen. Verder zijn de gevorderde maatregelen woningverbeteringen, waarbij Famongo verwijst naar het Beleidsboek huurverhogingen na woningverbeteringen van 1 juli 2023. Daarin zijn onder andere het vervangen van enkel glas door dubbel glas opgenomen, alsmede het aanbrengen van isolerende voorzieningen. Artikel 7:243 BW biedt de huurder bovendien de mogelijkheid om verhuurder te verplichten voorzieningen aan te brengen. Woningverbeteringen kunnen niet worden afgedwongen via de gebrekenregeling. Ten slotte heeft Famongo nog opgemerkt dat zij niet onwelwillend staat tegen de verzoeken van [eiseres], maar dat zij daarvoor wel een passende huurverhoging wenst

Beoordeling

4. Bij de beoordeling wordt het volgende in aanmerking genomen. 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. De term gebrek betreft niet zozeer de verhuurde zaak, maar de door de verhuurder te leveren prestatie, namelijk het verschaffen van het huurgenot dat de huurder mag verwachten. Een gebrek is dan ook niet beperkt tot mancos in de materiele toestand, maar omvat ook immateriële gebreken. Het begrip gebrek heeft een ruime strekking. Volgens HR 27 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV7337, biedt de tekst van art.

7:204 lid 2 BW noch de wetsgeschiedenis een aanknopingspunt voor een enge uitleg van het begrip gebrek. Daarbij wees de Hoge Raad op de volgende passages uit de parlementaire geschiedenis: Alle genotbeperkende omstandigheden die niet aan de huurder zijn toe te rekenen, vormen een gebrek. Slechts duidelijkheidshalve en zonder tot het maken van onderscheid te nopen noemt lid 2 van deze omstandigheden nog in het bijzonder die welke het meest voorkomen: een staat of eigenschap van de gehuurde zaak. Daarmee is niet enkel de stoffelijke toestand van de zaak op zichzelf bedoeld, maar elke op de zaak betrekking hebbende omstandigheid die het genot ervan beperkt () (MvT, Kamerstukken II, 1997-1998, 26 089, nr. 3, p. 14) en: "Blijkens de omschrijving in lid 2 heeft het begrip "gebrek", zoals ook in de toelichting is uiteengezet, een ruime betekenis: daarbij gaat het niet alleen om de staat van de gehuurde zaak of de materiële eigenschappen daarvan, maar ook om iedere andere omstandigheid die eraan in de weg staat dat de huurder het verwachte genot van de zaak heeft. Door deze in de wet neergelegde omschrijving bestaat niet het gevaar dat het begrip "gebrek", zoals men wellicht op het eerste gezicht geneigd zou zijn te doen, louter in materiële zin wordt opgevat." (Nota n.a.v. het Verslag, Kamerstukken II, 1999-2000, 26 089, nr. 6, p. 6). Verder bevat artikel 7:204 BW een wettelijk objectieve kwaliteitsnorm: het komt aan op de genotsverwachting van een huurder ten aanzien van een goed onderhouden zaak van de soort als is verhuurd. Deze objectivering beoogt te bewerkstelligen dat de huurder aanspraak kan maken op een huurobject van behoorlijke kwaliteit. Vooral van belang voor woonruimte is dat de wetgever de kwaliteit van het woningbestand wenst te bevorderen. Uit artikel 7:204 lid 2 BW volgt verder dat voor de vraag of sprake is van een gebrek, irrelevant is of de aanwezigheid ervan aan de *verhuurder* kan worden toegerekend. Ten slotte wordt nog overwogen dat een gebrek geen statisch begrip is, zoals terecht door [eiseres] is opgemerkt. Ontwikkelingen in het gehuurde, maar ook in de omgeving, kunnen er dus toe leiden dat een gebrek ontstaat. Niet valt in te zien dat een omslag in denken in de samenleving over het te verwachten genot van een woning daar niet onder zou kunnen vallen. Wat in het verleden normaal was, hoeft dat heden ten dage niet meer te zijn en kan onder een gebrek als bedoeld in dit artikel vallen.

5. Het betreft hier een woning in een historisch 17e-eeuws pand in het centrum van Amsterdam met een huur van meer dan 1.650,00 per maand. Het enkele feit dat een betere isolatie van de woning mogelijk is leidt nog niet tot de conclusie dat daarmee sprake is van een gebrek. Het debat tussen partijen spitst zich vooral toe op de vraag of enkel glas in de woning als een gebrek moet worden aangemerkt. Daarbij is allereerst relevant, zoals terecht door [eiseres] is opgemerkt, om de energiecrisis en het in de maatschappij breed gedragen besef om in dat verband noodzakelijke energiebesparende maatregelen te nemen daarbij te betrekken. Daarin is ook reeds voor 2016, het moment van het huren van de woning door [eiseres] , en daarna een groeiend besef van de noodzaak van deze maatregelen gekomen. Daarbij kan enerzijds gedacht worden aan het vervolgdebat naar aanleiding van de klimaattop in Parijs in 2015 en de latere klimaatoppen, maar bijvoorbeeld ook de Urgenda-uitspraak van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2019:2006). Deze maatschappelijk ontwikkelingen weerleggen het verweer van Famongo dat het enkele feit dat [eiseres] wist dat zij een woning met gedeeltelijk enkel glas ging huren tot de conclusie moet leiden dat enkel glas dus geen gebrek kan zijn. Bovendien blijkt uit de wetsgeschiedenis bij artikel 7:204 lid 2 BW dat het enkele feit dat de huurder bij aanvang van de huur bekend is met een omstandigheid die het huurgenot beperkt, niet betekent dat die omstandigheid geen gebrek zou kunnen opleveren. Anderzijds spelen de sterk gestegen energieprijzen een rol van betekenis. Als gevolg daarvan immers vormen voor een huishouden in het algemeen gesproken, partijen hebben in de onderhavige zaak daarover geen gegevens verstrekt - de kosten voor verwarming van een slecht geïsoleerde woning een steeds groter en onevenredig deel van de maandelijkse uitgaven. Isolatiemaatregelen als dubbel glas kunnen een belangrijke dempende invloed op deze kosten hebben en daarmee de woonlasten voor de huurder betaalbaar houden. Ook wordt in aanmerking genomen, naar onweersproken door [eiseres] is gesteld, dat inmiddels in een ruime meerderheid van de huurwoningen van particuliere verhuurders (81% noemt [eiseres]) sprake is van dubbel glas, zodat ook daaruit kan worden afgeleid dat in die sector de aanwezigheid van dubbel glas inmiddels als normaal wordt gezien. Ten slotte kan ook verwezen worden naar voornemen van de Minister om (als onderdeel van het wetsvoorstel Betaalbare huur) het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte aan te passen in die zin dat voor energie labels E, F en G aftrekpunten gaan gelden. Verder blijkt uit het door [eiseres] overgelegde onderzoeksrapport waarop de warmtebeelden van de woning te zien zijn, dat het duidelijk is dat het verlies aan warmte van

het enkel glas ten opzichte van het dubbel glas in de woning aanzienlijk is.

6. Dat de woning deel uitmaakt van een monument en stamt uit de 17e eeuw speelt bij de beoordeling over de aanwezigheid van enkel glas geen rol. Allereerst niet nu in de woning inmiddels andere aanpassingen aan het comfort van deze tijd hebben plaatsgevonden en de norm over welk huurgenot in het verleden verwacht mocht worden, niet de maatstaf voor vandaag meer kan zijn. Bovendien is in de woning inmiddels deels ook dubbel glas aanwezig en heeft Famongo ook een vergunning en een offerte gevraagd en verkregen voor het realiseren van dubbel glas, zodat van feitelijke onmogelijkheid tot het aanbrengen van dubbel glas geen sprake is. Gesteld noch gebleken is dat de uitgaven voor het aanbrengen daarvan tot exorbitant hoge uitgaven bij Famongo zouden leiden.

7. Voor zover Famongo wenst te betogen dat aan artikel 7:243 BW het argument kan worden ontleend dat thans enkel glas nog steeds aanvaardbaar is, wordt zij daarin niet gevolgd. Allereerst omdat dit artikel op 1 april 2007 is ingevoerd en dat de ontwikkelingen sindsdien kunnen meebrengen dat het ontbreken van bijvoorbeeld dubbel glas inmiddels wel als gebrek zou kunnen worden aangemerkt. Dat artikel spreekt bovendien slechts van het thermisch isoleren van de uitwendige scheidingsconstructie, zonder daarbij een maatstaf te geven over welke isolatie normaal is. Verder kan worden gewezen op het feit dat een CV-ketel met een opwekkingsrendement van 80% inmiddels verouderd is. Ten aanzien van de verwijzing door Famongo naar de wetgeschiedenis van artikel 7:243 BW waaruit zou volgen dat energiebesparende verbeteringen in de regel niet kunnen worden afgedwongen via de gebrekenregeling geldt het volgende. Er zijn situaties waarin een gebrekkige isolatie wél als gebrek kwalificeert (bijvoorbeeld in combinatie met een koudebrug). Is dat het geval, dan staat artikel 7:243 BW niet in de weg aan de vordering tot hertstel daarvan. De volgorde is dat eerst moet worden beoordeeld of sprake is van een gebrek. Is dat het geval dan is artikel 7:243 BW niet van toepassing op de beoogde maatregel.

8. Al hetgeen hiervoor is overwogen, in onderling verband en samenhang bezien, leidt tot het oordeel dat de aanwezigheid van enkel glas thans bij een woning als de onderhavige als gebrek moet worden aangemerkt, en dat Famongo gehouden is deze gebreken te verhelpen. Ten aanzien van de overige door [eiseres] gevorderde aanpassingen van het gehuurde geldt dit niet, mede door het ontbreken van een adequate onderbouwing. Daarom zullen de vorderingen die betrekking hebben op isolatie van de voorzetwanden (sub 6) en het dak (sub 7) alsmede de plaatsing van een isolatierooster (sub 5) worden afgewezen. Het gebrek onder 3 wordt, anders dan Famongo heeft betoogd, niet aangemerkt als een kleine herstelling waarvoor [eiseres] als huurder de kosten dient te dragen, omdat het gaat om forse naden en kieren die niet met een voor de huurder gebruikelijke maatregel als een tochtstrip zijn te verhelpen, zodat ook deze vordering toewijsbaar is.

9. Bij het vorenstaande oordeel heeft de kantonrechter zich er rekenschap van gegeven dat nog redelijk recent in het politieke debat de vraag of de aanwezigheid van een slecht energielabel voor een huurder moet kunnen leiden tot een afdwingbare huurverlaging niet tot besluitvorming in die zin heeft geleid, zoals ook namens [eiseres] is opgemerkt. Ook is de inhoud van de brief van de Minister van 19 januari 2024 (Tweede Kamer, vergaderjaar 2023–2024, 27926, nr. 380) bij de beoordeling betrokken. Daaruit wordt afgeleid dat de Minister op dit moment enkel glas niet als gebrek wil aanmerken omdat dit (negatieve) invloeden heeft op andere onderdelen van zijn beleid. In deze brief wordt niet opgemerkt dat enkel glas geen gebrek zou kunnen zijn. Uit de brief kan juist worden afgeleid dat de Minister juist maatregelen beoogt te nemen om enkel glas weg te werken. Het is aan de Minister om algemeen beleid te voeren en de diverse onderdelen daarvan in balans te brengen. In een individuele zaak dient echter te worden beoordeeld of daarin aan de wettelijke maatstaf voor een gebrek wordt voldaan. Het argument van de Minister in de brief dat een algemene kwalificatie van enkel glas als gebrek een integrale aanpak van de isolatie van woningen zou belemmeren gaat in deze zaak in elk geval niet op. Blijkens de stukken wil de verhuurder de vervanging van enkel glas juist in het kader van een integrale aanpak van de isolatie uitvoeren. Dit alles maakt derhalve vorenstaande afweging niet anders, al is het maar omdat zoals hiervoor al is overwogen de Minister ook het voornemen bekend heeft gemaakt (als onderdeel van het wetsvoorstel Betaalbare huur) het woningwaarderingssysteem voor zelfstandige woonruimte aan te passen in die zin dat voor energie labels E, F en G aftrekpunten gaan gelden.

10. De hiervoor genoemde vorderingen 1 tot en met 4 zijn derhalve toewijsbaar. [eiseres] heeft verklaard dat zij gelet op het principiële karakter van de beslissing, ermee kan instemmen dat het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad zal worden verklaard. Tegen die achtergrond is het opleggen van een dwangsom in dit stadium ook niet aan de orde.

11. Bij deze uitslag wordt Famongo als de overwegend in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de kosten van dit geding.

BESLISSING

De kantonrechter:

veroordeelt Famongo tot het verhelpen van de gebreken door:

- het vervangen van het enkel glas in de schuiframen aan de voorzijde door het uitdiepen van de glassponning tot ca 20 mm en het plaatsen van een dunne variant dubbel glas (10 mm, U waarde 1,8 tot 2,6) of vacuümglas (7 mm, u-waarde 0,7) en het aanbrengen van een Vr-strip in de zijspanning en tochtstrip bij de onderdorpel en wissellat;
- het vervangen van het enkel glas in het stolpraam aan de voorzijde (op vlieringniveau) op eenzelfde wijze als onder 1;
- het dichtn van de forse naden rond het binnenraam van de beide (dubbele) glas-in-lood zolderramen, dan wel het plaatsen van in het kozijn van het buitenraam conform de schuiframen (als onder 1.) en het dichtn van de kieren van het buitenraam (en de ramen met glas-in-lood ongewijzigd te handhaven);
- het vervangen van de (niet monumentale) bestaande ramen in de keuken en dakkapellen door een dunne variant dubbel glas of vacuüm glas met plaatsing van een glaslat op de binnenzijde van het raamhout en kierdichting;

Een en ander te verrichten naar eisen van goed vakmanschap en uiterlijk binnen een periode van vier maanden na het wijzen van het vonnis;

veroordeelt Famongo in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van [eiseres] begroot op:

exploot131,85

salaris164,00

griffierecht86,00

totaal381,85

voor zover van toepassing, inclusief btw;

veroordeelt Famongo in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op 68,00 aan salaris gemachtigde, voor zover van toepassing inclusief btw;

veroordeelt Famongo in de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn voldaan. Als Famongo niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend, dan moet Famongo ook de wettelijke/Btag kosten van betekening betalen;

wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. E. Pennink, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 2 februari 2024 in tegenwoordigheid van de griffier.

