de KONING VERGOUWEN advocaten

Per email verzonden: 5.1, 2, e **@croondavidovich.nl**
Croon Davidovich Advocaten
T.a.v. aan de weledelgestrenge vrouwe mr 5.1, 2, e
Herengracht 420
1017 BZ AMSTERDAM

Amsterdam, 14 oktober 2022

Onderwerp : Kleine Gartmanplantsoen 11 / advies
Onze referentie : D20220264
Uw referentie :

Geachte collega,

Inleiding

Naar aanleiding van de rechtstreekse e-mail van uw cliënt aan mij, hebben cliënten gevraagd om een bespreking bij mij op kantoor.

Cliënten hebben het gevoel dat zij een richting op worden geduwd die niets meer te maken heeft met waar het eigenlijk om draait: een oplossing voor de overlast die uw cliënt stelt te ervaren van de onder zijn woning gelegen horecazaak van cliënten.

Met het voorstel dat uw cliënt thans doet wordt niet voorzien in een oplossing voor deze overlast. Uw cliënt probeert een slaatje te slaan uit de situatie en vraagt steeds weer meer.

Cliënten hebben besloten dat zij hierin niet langer mee gaan.

Zij willen terug naar de basis, en dus naar een oplossing voor de door uw cliënt gestelde geluidsoverlast. Meer kan van cliënte als verhuurder niet worden gevergd en is rechtens ook niet afdwingbaar door uw cliënt. Alle eerdere voorstellen die cliënten hiervoor hebben gedaan zijn hierbij komen te vervallen.

Volgens cliënten, heeft uw cliënt alle oplossingsrichtingen die daadwerkelijk zien op het verhelpen van geluidsoverlast voor uw cliënt inmiddels afgeschoten, zelfs de voorstellen die door hem zelf zijn gedaan. Teneinde ieder misverstand hierover te voorkomen, leg ik in hieronder 3 concrete voorstellen voor, op volgorde van de voorkeuren van cliënten. Uw cliënt kan (uitsluitend) kiezen uit deze 3 opties. Cliënten zijn niet langer bereid over meer verder te praten met uw cliënt.

Indien uw cliënt met geen van deze oplossingen instemt, en wel gaat klagen over geluidsoverlast, resteert niets anders dan de gang naar de rechter. In dat geval zien cliënten de procedure met vertrouwen tegemoet.

In dat geval zal primair worden gesteld dat geen sprake is van een gebrek (gelet op de uitsluiting van geur- en geluidsoverlast als gebrek in de huurovereenkomst). Indien wel sprake is van een gebrek zal worden geoordeeld dat cliënten al hetgeen hebben gedaan/voorgesteld dat redelijkerwijs van hen als verhuurder kan worden verwacht teneinde de gebreken te herstellen. De weigering van uw cliënt in te stemmen met de redelijke voorstellen van cliënt, terwijl hij wel blijft klagen over geluidsoverlast levert een opzeggingsgrond op. Cliënten zullen in dat geval een beroep doen op de weigering in te stemmen met een redelijk voorstel tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, alsmede op dringend eigen gebruik.

Cliënten hopen dat het niet tot procederen hoeft te komen en dat alsnog een schikking kan worden bereikt. Zij doen hiertoe de navolgende voorstellen:

Voorstellen verhelpen geluidsoverlast

Optie 1) Verhuizing van 2 hoog naar 4 hoog

a) Uw cliënt verhuist van 2 hoog naar 4 hoog, met behoud van toestemming voor het gebruik van het gehuurde als B&B, de B&B vergunning verhuist met uw cliënt mee (hier kunnen we vanuit gaan gelet op de toezeggingen van de gemeente).

b) Uw cliënt ontvangt een huurkorting van € 600,- per maand op de (geïndexeerde) huur, (thans 5.1, 2, e ,-), gedurende de eerste 3 jaar na de verhuizing en een huurkorting van € 300,- per maand gedurende de daarop volgende 3 jaar na de verhuizing. Vanaf het 7e jaar na de verhuizing vervalt de huurkorting. De huurkorting geldt zolang cliënten onderhuurder zijn.

c) De badkamer op 4 hoog wordt op kosten van cliënten aangepast (ten behoeve van het gebruik van het gehuurde als B&B). Of huurder krijgt eenmalige een vergoeding van 5.1, 2, e om zelf voor de aanpassing te zorgen

d) Uw cliënt ontvangt de wettelijke verhuiskostenvergoeding ad € 6.505,-

e) Uw cliënt ontvangt extra financiële compensatie ad 5.1, 2, e

f) Uw cliënt zal niet klagen over geluids-, geur of andere overlast vanuit de horecazaak van uw cliënten, zolang cliënten zich houden aan de openingstijden conform de vergunningen voor hun horecazaak.

Deze optie heeft de voorkeur van cliënten. Met deze optie wordt de geluidsoverlast daadwerkelijk weggenomen en komt de ruimte op de tweede verdieping beschikbaar ten behoeve van de horecazaak van cliënten, bijvoorbeeld ten behoeve van personeel. Deze optie is ook het meest in lijn met de afspraken die cliënten hebben gemaakt als oplossing voor de geluidsoverlast. Hoewel uw cliënt andere grondslagen hanteert voor de financiële compensatie genoemd onder punt 1) d en 1) e komt het totaalbedrag nagenoeg overeen met het voorstel dat uw cliënt heeft gedaan als financiële compensatie bij een verhuizing van 2 hoog naar 4 hoog (het is zelfs een paar honderd euro hoger in het voorstel van cliënt).

Optie 2) <u>Geluidsisolatie (box in box) 2 hoog</u>

a) Het gehuurde op 1 hoog wordt geïsoleerd via het box in box systeem.

b) Uw cliënt wordt gecompenseerd voor het ruimteverlies door een permanente korting op de huurprijs naar evenredigheid van het ruimteverlies.

c) Gedurende de verbouwingstijd (van naar schatting 1,5 maand) wordt de ruimte op 4 hoog kosteloos ter beschikking gesteld aan uw cliënt, terwijl voor het gehuurde geen huur verschuldigd is.

d) Cliënten compenseren - naar redelijkheid - de door uw cliënt mis te lopen B&B inkomsten gedurende de verbouwingstijd.

e) Uw cliënt zal niet klagen over geluids-, geur of andere overlast vanuit de horecazaak van uw cliënten, zolang cliënten zich houden aan de openingstijden conform de vergunningen voor hun horecazaak.

Pas tijdens voornoemde bespreking met cliënten werd het voor mij duidelijk dat het mogelijk is het gehuurde op 2 hoog voldoende te isoleren om geluidsoverlast vanuit de ondergelegen horecazaak te voorkomen. Ook bij deze optie wordt daadwerkelijk voorzien in een oplossing voor de geluidsisolatie. Cliënten hebben geen aandacht geschonken aan deze optie omdat uw cliënt hierin geen interesse had. Indien uw cliënt evenwel alsnog geïnteresseerd is in deze optie, zullen cliënten metingen laten doen om het percentage ruimteverlies als gevolg van het box in box systeem te kunnen vaststellen en daarmee het percentage (permanente) huurkorting.

Ik merk hierbij op deze optie het meest in lijn is met de wettelijke verplichtingen voor een verhuurder. Hiermee worden immers de "gebreken" aan het gehuurde verholpen. Als uw cliënt geïnteresseerd is in deze optie, zullen cliënten laten vaststellen wat het ruimteverlies is indien de hele woning wordt geïsoleerd. Desgewenst kan uw cliënt er ook voor kiezen om (bijvoorbeeld) alleen de slaapkamers te isoleren, in welk geval cliënten zullen laten vaststellen wat het ruimteverlies is bij alleen het box in box systeem in de slaapkamer. De kosten voor deze optie bedragen overigens circa € 50.000,-. Cliënten zijn bereid deze kosten te maken als hiermee een oplossing wordt bereikt.

Optie 3) <u>De ruimte op 4 hoog wordt verhuurd aan de vriendin van uw cliënt</u>

a) Uw cliënt blijft in het gehuurde op 2 hoog wonen tegen de reguliere huurprijs ad 5.1, 2, e en zal niet klagen over geluids-, geur of andere overlast vanuit de horecazaak van uw cliënten, zolang cliënten zich houden aan de openingstijden conform de vergunningen voor hun horecazaak.

b) De woning op 4 hoog wordt door cliënten verhuurd aan de vriendin van uw cliënt tegen de reguliere huurprijs.

c) De vriendin van uw cliënt krijgt toestemming van cliënten om de woning te gebruiken als B&B (het aanvragen van een B&B-vergunning komt voor rekening en risico van de vriendin van uw cliënt, cliënten zullen hieraan de vereiste medewerking verlenen).

d) De vriendin van uw cliënt krijgt toestemming de badkamer van 4 hoog (op haar kosten) aan te passen.

e) Aanvankelijk wordt een huurovereenkomst met de vriendin van uw cliënt aangegaan voor de duur van 6 maanden.

f) Na 6 maanden wordt de huurovereenkomst verlengd voor onbepaalde tijd, onder de voorwaarde dat de vriendin van uw cliënt verklaart dat zij niet zal klagen over geluids-, geur of andere overlast vanuit de horecazaak van cliënten, zolang cliënten zich houden aan de openingstijden conform de vergunningen voor hun horecazaak.

Deze optie is door uw cliënt ter sprake gebracht. Hiermee zou indirect worden voorzien in een oplossing voor de geluidsoverlast. Uw cliënt zou in de weekenden bij zijn vriendin op 4 hoog kunnen slapen. Over financiële compensatie bij deze optie is destijds niets afgesproken en hiertoe zijn cliënten ook niet bereid. Cliënten verliezen bij deze optie een extra verdieping. Zij verhuren de woning op 4 hoog in dat geval tegen nagenoeg dezelfde huur als die cliënten aan de hoofdverhuurder betalen, terwijl zij de woning tegen een hogere huurprijs kunnen verhuren aan een derde. Deze optie heeft niet de voorkeur van cliënten, doch als hiermee een oplossing wordt bereikt - die waterdicht is voor wat betreft het voorkomen van klachten door uw cliënt en/of zijn vriendin, ook als de B&B-vergunning wordt geweigerd - zijn zij hiertoe wel bereid, zij het (strikt) onder deze voorwaarden. Zoals gezegd is een dergelijke oplossing waarbij door cliënten een extra ruimte moet worden verhuurd geenszins afdwingbaar.

Cliënten hechten eraan op te merken dat zij 4 hoog vrij hebben gehouden voor uw cliënt, thans al bijna 1 jaar. Hierdoor hebben cliënten schade geleden in de vorm van gederfde huurinkomsten waarvoor zij uw cliënt aansprakelijk houden voor het geval niet alsnog een oplossing in der minne wordt bereikt.

Met het voorgaande geven cliënten drie alleszins redelijke opties voor een oplossing van onderhavige situatie. Graag verneem ik van uw cliënt of hij gebruik wenst te maken van een van de opties.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e