

Heden, de vierentwintigste december tweeduizendnegen,
ten verzoeken van:

1. de Vereniging van Eigenaars "DISTELDORP", gevestigd te Amsterdam,
en;
2. de Vereniging van Eigenaars "VOGELDORP", gevestigd te Amsterdam,
te dezer zake domicilie kiezende te (3584 BS) Utrecht aan de Euclideslaan 201
(postadres: Postbus 85207, 3508 AE Utrecht), ten kantore van De Advocaten van Van
Riet B.V., van wie mr R.P.M. de Laat als advocaat zal optreden, alsmede te (1071 JX)
Amsterdam aan de Banstraat 47 ten kantore van de (proces)advocaat mr I.M.C.A.
Reinders Folmer, die door requiranten tot procesadvocaat wordt gesteld en als zodanig
voor hen in rechte zal optreden;

Heb ik, Jacob Jelle Sikkema, gerechtsdeurwaarder
met vestigingsplaats Hilversum, aldaar kan-
toorhoudende aan de Franciscusweg 219-i;

G E D A G V A A R D :

de stichting WOONSTICHTING LIEVEN DE KEY, gevestigd te Amsterdam en
kantoorhoudend te (1018 BK) Amsterdam aan de Hoogte Kadijk 179, aldaar aan dat
adres mijn exploit doende, sprekende met en afschrift dezes latende aan:

mr A. Volmer, aldaar werkzaam

O M :

Op woensdag, de *zesde* januari ^{tien} tweeduizendnegen, [#]
des voormiddags om 10.00 uur, niet in persoon doch vertegenwoordigd door een
(proces)advocaat te verschijnen ter terechtzitting van de rechtbank te Amsterdam,
enkelvoudige kamer voor de behandeling van burgerlijke zaken, alsdan aldaar zitting
houdende in het gerechtsgebouw aan de Pamassusweg 220 te Amsterdam;

ONDER AANZEGGING:

dat indien de gedaagde niet op de eerste of op een door de rechter nader bepaalde roldatum bij (proces)advocaat in het geding verschijnt, hoewel haar dat bij dagvaarding was aangezegd en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de rechter verstek tegen haar verleent en hij de vordering toewijst, tenzij deze hem onrechtmatig of ongegrond voorkomt en voorts, dat indien er sprake is van meer gedaagden en niet alle gedaagden op de voorgeschreven wijze in het geding verschijnen, tussen alle partijen één vonnis wordt gewezen, dat als een vonnis op tegenspraak wordt gebruikt;

TENEINDE:

(De in deze dagvaarding genoemde producties zullen op de eerstdienende dag bij akte in het geding worden gebracht)

alsdan namens mijn requiranten als eiseres te horen eis doen en concluderen als volgt:

Feiten en omstandigheden

1. Eiseressen, hierna gezamenlijk te noemen: "de VvE's" zijn opgericht na de splitsing in appartementsrechten van de vooroorlogse wijken Disteldorp en Vogeldorp. Deze woonwijken vormen karakteristieke tuindorpen in Amsterdam-Noord. De bebouwing ervan bestaat in hoofdzaak uit geschakelde woningen. De wijken zijn in 1918 gebouwd en bevatten samen ruim vierhonderdvijftig woningen en een aantal (bedrijfs)ruimten. De woningen in de tuindorpen zijn tot de splitsing en verkoop steeds als sociale huurwoningen verhuurd. Voor meer achtergrondinformatie wordt verwezen naar productie 1.

2. Woonstichting Lieven De Key, verder te noemen: "De Key", heeft door inschrijving in de Openbare Register bij het Kadaster te Amsterdam van de akte van levering en cessie van 2 februari 1999 (hypotheken 4, deel 15627, nummer 20), alsmede door inschrijving van de akten, houdende beëindiging erfpachtrecht en (her)uitgifte in voortdurende erfpacht (Hypotheken 4, deel 18654, nr. 166) en houdende kadastrale grenscorrectie en conversie (hypotheken 4, deel 18654, nr. 165 van 23 december 2002 het voortdurend recht van erfpacht van de percelen grond, gelegen in de wijken Disteldorp en Vogeldorp te Amsterdam, alsmede de rechten op de daarop gebouwde opstallen in eigendom verkregen.
3. In 2002 heeft De Key in het kader van de voorgenomen (gedeeltelijke) verkoop ('uitpanding') en met het oog op een splitsing van de erfpachtrechten en de daarop gebouwde gebouwen in appartementsrechten als erfpachter onderhoud gepleegd aan de gebouwen bestaande uit 194 eengezinswoningen, 7 bedrijfsruimten en bergingen in Disteldorp en 264 eengezinswoningen, 3 kantoor- en winkelruimten, 1 atelierwoning, 4 ateliers en 25 bergingen in Vogeldorp.
4. Na uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden zijn de erfpachtrechten en de gebouwen in de wijken Disteldorp en Vogeldorp bij splitsingsakten van 1 mei 2003 gesplitst in respectievelijk 197 en 270 appartementsrechten (**productie 2** en **productie 3**). In de splitsingsakten is het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 2 januari 1992 (het gele boekje) van toepassing verklaard (**productie 4**).
5. Na de splitsingen in appartementsrechten is De Key overgegaan tot verkoop en levering van 49% van de appartementsrechten in Disteldorp en Vogeldorp aan de huidige leden/bewoners van de VvE's. De Key heeft 51% van de appartementsrechten in eigendom behouden en deze worden door De Key verhuurd.

Totstandkoming Convenant Splitsing en Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007

6. Voorafgaand aan de splitsing en verkoop, op 4 maart 2002, hebben de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, waarvan ook De Key deel uitmaakt, het tweede "Convenant Splitsing en Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007" (productie 5) gesloten, hierna te noemen: "het Convenant". Dit Convenant bevat afspraken ten aanzien van de verkoop van sociale huurwoningen. De genoemde partijen hebben overeenstemming bereikt over het totaal aantal te verkopen woningen, de verdeling van deze woningen over de stadsdelen, de kwaliteitseisen, de verkoopwaarde en de verkoopprocedure. Aan dit Convenant is ook De Key verbonden.

Inhoud en werking van het Convenant

7. In artikel 6 van het Convenant zijn de kwaliteitseisen en de werkwijze bij splitsing en verkoop van sociale huurwoningen vastgelegd. Deze werkwijze is in artikel 6 van het Convenant vastgelegd om de splitsingsprocedure te vereenvoudigen en te versnellen en tegelijkertijd de kwaliteit van de verkochte woningen te waarborgen.
8. Artikel 6 lid 1 van het Convenant bepaalt dat voor de splitsing van woonpanden gebouwd vóór 1 januari 1940 en gelegen in het gebied zoals bedoeld in artikel 3.2.1. van de Huisvestingsverordening een splitsingsvergunning vereist is. In artikel 6 lid 2 sub a en b van het Convenant is het kwaliteitsniveau vastgelegd, waaraan alle sociale huurwoningen bij splitsing en verkoop moeten voldoen. In artikel 6 lid 2 sub a van het Convenant staat, dat de splitsingsvergunning niet wordt verleend als de indeling en staat van onderhoud van het gebouw voor wat betreft het gemeenschappelijke gedeelten niet tenminste in overeenstemming zijn met een kwaliteitsniveau, zoals omschreven in de bijlage "Minimaal Kwaliteitsniveau" bij het Convenant.
9. De bijlage "Kwaliteitseisen en Kwaliteitstoets behorend bij het Convenant verkoop sociale huurwoningen 2002-2007", dat bij besluit van het college van B & W van de gemeente Amsterdam van 9 maart 2004 in het leven is geroepen, bevat een nadere

uitwerking van deze afspraken en een handleiding voor de betrokken stadsdelen en corporaties (productie 6).

10. Het minimaal kwaliteitsniveau, zoals bedoeld in artikel 6 lid 2 sub a van het Convenant is van toepassing op woningen en woongebouwen, waarvoor volgens het Convenant toestemming tot splitsing in appartementsrechten kan worden verleend. Het minimaal kwaliteitsniveau zoals omschreven in de hiervoor genoemde bijlage, komt overeen met de kwaliteitseisen uit het Bouwbesluit 2003. Het minimaal kwaliteitsniveau voor wat betreft de gemeenschappelijke gedeelten houdt in zijn algemeenheid in, dat 1) fundering en casco in zodanige staat zijn, dat instandhouding gedurende vijftientig (25) jaar verantwoord is; 2) nulpunten of punten die aanleiding kunnen geven tot huurbevrozing moeten zijn opgeheven; 3) waar de te splitsen woningen niet voldoen aan het Bouwbesluit (bestaande woningen) of de Bouwverordening, deze in overeenstemming worden gebracht met de voorschriften, hetgeen onder andere inhoudt dat in aanschrijvingen van B&W geëiste voorzieningen zijn getroffen, dakbedekking, goten en ramen goed moeten functioneren, het trappenhuis in goede staat moet zijn (incl. schilderwerk) en de gas- en elektrische installaties veilig zijn.
11. In artikel 6 lid 5 van het Convenant is bepaald dat corporaties aan de hand van een door het College van B&W vast te stellen model (checklisten) een kwaliteitsrapportage opstellen, waaruit blijkt dat de woningen die zullen worden gesplitst voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen, dan wel op basis van een investeringsplan daaraan zullen voldoen. Het College van B&W van de gemeente Amsterdam heeft bij besluit van 29 oktober 2002 de modellen voor deze checklisten vastgesteld (productie 7).
12. Ingevolge artikel 6 lid 3 van het Convenant hoeven de gestelde kwaliteitseisen niet onmiddellijk op moment van splitsing gerealiseerd te zijn. Als nog niet is voldaan aan de gestelde kwaliteitseisen kan een splitsingsvergunning toch worden verleend als door de corporatie een investeringsplan is opgesteld. Uit dit investeringsplan moet blijken dat binnen vijf jaar het in artikel 6 van het Convenant omschreven kwaliteitsniveau is bereikt. De uitvoering van het investeringsplan is volledig voor rekening van de

corporatie en de verplichting dient te worden opgenomen in de akte van verkoop en levering.

13. In artikel 6 lid 4 van het Convenant is verder bepaald dat woningen die in het kader van het Convenant worden verkocht, zonder dat een splitsingsvergunning is vereist, eveneens aan de in artikel 6 lid 2 van het Convenant gestelde kwaliteitseisen dienen te voldoen. Voor deze gevallen is in artikel 6 lid 5 van het Convenant bepaald dat de corporatie dan een verklaring dient af te geven aan het stadsdeel, waarin staat dat de woningen voldoen aan de in artikel 6 lid 2 van het Convenant gestelde kwaliteitseisen.
14. De voornoemde verklaring zal worden gegeven door het invullen van de checklist. De checklist bevat de kwaliteitseisen, zoals geformuleerd in artikel 6 lid 2 van het Convenant. Bij de checklist moet door de corporatie een aantal door het College van B&W vastgestelde bijlagen worden overlegd. Met de ingevulde en ondertekende checklist en het aanleveren van de volgens de checklist vereiste rapportages verklaart de corporatie dat aan de kwaliteitseisen is voldaan. Het stadsdeel verleent de splitsingsvergunning als naar haar oordeel op basis van de checklist en de gevraagde rapportages voldoende is aangetoond, dat aan de kwaliteitseisen is voldaan. Als een splitsingsvergunning niet nodig is, zal na het overleggen van de checklist tot splitsing kunnen worden overgegaan.
15. Vast staat dat De Key zich op 4 maart 2002 aan de voornoemde bepalingen van het Convenant heeft verbonden en zich daarmee heeft verplicht om bij de verkoop en splitsing van de woningen in de wijken Disteldorp en Vogeldorp de bepalingen uit het Convenant in acht te nemen. Vast staat verder dat er in het onderhavige geval geen sprake is geweest van horizontale splitsing, zoals ten onrechte in de splitsingsakten wordt vermeld, maar van verticale splitsing. Voor verticale splitsing is geen splitsingsvergunning vereist, zodat het bepaalde in artikel 6 lid 4 en lid 5 van het Convenant aan de orde is.

Gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten

16. Voor, tijdens en na de splitsing zijn de wijken Disteldorp en Vogeldorp door De Key gerenoveerd. Op 6 september 2003 vierden de bewoners het 85-jarig bestaan van de wijken en werd tevens de renovatie gemarkeerd (zie productie 1). In de verkoopdocumentatie, die door De Key voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst aan de kopers van appartementsrechten is verstrekt, is opgenomen dat de funderingen van de appartementsrechten zijn nagelopen en dat waar nodig herstelwerkzaamheden zijn verricht (productie 8).
17. De VvE's hebben echter geconstateerd dat zich diverse gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten van de complexen Disteldorp en Vogeldorp voordoen. Het betreft de navolgende gebreken.

Funderingen

De funderingen van de woningen in de wijken Disteldorp en Vogeldorp vertonen gebreken, bestaande uit onder meer scheurvorming, verzakkingen en vochtproblematiek. Het kwaliteitsniveau van de funderingen voldoet in ieder geval niet aan de vereisten van het Convenant en het minimale kwaliteitsniveau zoals omschreven in de bijlage (zie productie 5).

Vochtproblematiek

Er is sprake van problemen met de vochthuishouding. De problemen met de vochthuishouding hangen nauw samen met de funderingsproblematiek. De vochtproblematiek wordt waarschijnlijk veroorzaakt door lekkende funderingsplaten (productie 9).

Afvoer hemelwater

Er is sprake van een gebrekkige afvoer van hemelwater, waardoor vocht in de (binnen)muren van de woning optrekt.

Houtrot kozijnen

Bij regulier onderhoud van de woningen in Disteldorp is onlangs een zodanige mate van houtrot aan de kozijnen aan het licht gekomen, dat vaststaat dat deze reeds aanwezig was ten tijde van de splitsing in 2003. Gezien de ernst van het houtrot kan deze niet in vijf (5) jaar – na nota bene een verse schilderbeurt in 2003 – zijn ontstaan. De kozijnen maken deel uit van het casco en zouden bij normaal onderhoud ook vijftientig (25) jaar mee moeten gaan.

Potdekseldelen

Verder is vastgesteld dat een groot aantal potdekseldelen, die deel uitmaken van de gevelbekleding van de woningen, dient te worden vervangen. De huidige potdekseldelen zijn van voor de renovatie in 2002/2003 en hadden dus bij de renovatie door De Key vervangen moeten worden. Ook deze potdekseldelen maken deel uit van het casco en zouden bij normaal gebruik eveneens vijftientig (25) jaar mee moeten gaan.

Lekkages bij de dakkapellen

De dakkapellen zijn geplaatst bij de renovatie in 2002/2003. Er zijn lekkages geconstateerd als gevolg van het ontbreken van kitwerk in de sponningen bij de dakkapellen (productie 10).

18. De VvE Vogeldorp heeft geïnventariseerd bij welke woningen de funderings- en vochtproblematiek zich voordoet. De resultaten daarvan worden hierbij als productie 11 overgelegd. Uit de inventarisatie blijkt dat tenminste veertig (40) woningen in de VvE Vogeldorp met funderings- en vochtproblemen te kampen hebben. De in deze

overzichten ontbrekende appartementen zijn de appartementen, waarvan De Key de appartementsrechten in eigendom heeft behouden.

Aansprakelijkheid van De Key

Toepasselijkheid van het Convenant

19. Onder "Richtlijn kwaliteit", zoals opgenomen in de bijlage "Kwaliteitseisen en Kwaliteitstoets behorend bij het Convenant verkoop sociale huurwoningen 2002-2007" staat dat voor wat betreft de algemene sterkte van de bouwconstructie de voorschriften van paragraaf 2.1.1. van het Bouwbesluit 2002 van toepassing zijn en dat er voor de toepassing van de voorschriften een referentieperiode van 25 jaar geldt.
20. Voor wat betreft de wering van vocht van buiten, staan de voorschriften beschreven in paragraaf 3.6.2. (bestaande bouw) van het Bouwbesluit 2002. De afvoer van hemelwater is geregeld in afdeling 3.9 van het Bouwbesluit 2002. Hierin wordt bepaald, dat de hemelwaterafvoer een bepaalde capaciteit moet hebben en lucht- en waterdicht moet zijn.
21. Onder "Richtlijn kwaliteit" van de bijlage is bepaald dat voor wat betreft de algemene sterkte van de bouwconstructie door een gedegen casco/funderingsonderzoek door een gecertificeerd constructiebureau aannemelijk moet worden gemaakt dat is voldaan aan de kwaliteitseis van funderingsklasse II. De fundering wordt in de funderingsklasse II ingedeeld als er sprake is van een fundering van een redelijke tot matige kwaliteit, waarbij er weliswaar binnen 25 jaar zettingsverschillen kunnen ontstaan, maar deze geen schade zullen veroorzaken. Verder is onder "Richtlijn kwaliteit" van de bijlage bepaald dat indien er geen absolute zekerheid kan worden gegeven of de fundering aan de kwaliteitsklasse II voldoet, de corporatie ervoor kan kiezen om toch te splitsen en zich gedurende 25 jaar garant te stellen voor de fundering.

22. In het kader van de onderhoudswerkzaamheden door De Key met het oog op de voorgenomen splitsingen in appartementsrechten en de verkoop, heeft Strackee B.V. Bouwadviesbureau op 6 januari 2003 een funderingsverklaring opgesteld als bedoeld in het Convenant, waarvan een kopie aan de splitsingsakte is gehecht (**productie 12**). Samengevat luiden de conclusies van Strackee B.V. Bouwadviesbureau als volgt:

*“De woningen zijn gefundeerd op een ongewapende betonplaat;
Scheurvorming in metselwerk en betonplaat zijn ontstaan door ongelijke zettingen;
Zettingen nemen in de tijd af, de verwachting voor de eerstkomende tijd is 1 mm op jaarbasis;
niet kan worden uitgesloten dat er plaatselijk scheurvorming in gevels en betonplaten ontstaan;
Wij moeten dringend adviseren binnen de woningen geen grote verbouwingen met gewijzigde belastingspatronen te realiseren, er is in het verleden gerekend op een vloerbelasting van 150 kg/m² (1.5 kN/m²). Tevens wordt ontraden te hakken, te breken en/of te boren in de betonnen funderingsplaat en dient men geen graafwerkzaamheden direct naast of onder de betonplaten uit te voeren”.*

23. In verband met deze funderingsverklaring is in de splitsingsakte (zie: **productie 2**: p. 26 en **productie 3**: p. 35, onder i) artikel 18 lid 1 van het Splitsingsreglement met deze laatste aanbeveling aangevuld. Uit de funderingsverklaring van Strackee B.V. Bouwadviesbureau zou blijken dat de fundering van de woningen in de wijken Disteldorp en Vogeldorp aan de kwaliteitseis van funderingsklasse II voldoen. Gezien de ernst van de geconstateerde gebreken aan de funderingen van de woningen en de conclusies van Strackee B.V. Bouwadviesbureau, trekken de VvE's dit ernstig in twijfel.
24. Vaststaat dat de De Key op de wijze zoals omschreven in artikel 6 lid 5 van het Convenant heeft verklaard dat de bebouwingen in de wijken Disteldorp en Vogeldorp bij splitsing aan de kwaliteitseisen van het Convenant voldeden. De Key heeft daarmee verklaard dat de funderingen en het casco, waaronder begrepen de kozijnen en het

potdekselwerk in zodanig staat verkeerden, dat instandhouding gedurende 25 jaar verantwoord was. De Key heeft hiermee tevens de verplichting op zich genomen om indien zich binnen deze termijn gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten voordoen, om het herstel van deze gebreken voor haar rekening en risico te nemen.

25. Dat De Key overeenkomstig artikel 6 lid 5 van het Convenant en zodoende kon splitsen, blijkt onder meer uit de splitsingsakten. Hierna wordt geciteerd uit de splitsingsakte van de VvE Disteldorp. In de splitsingsakte van de VvE Vogeldorp is een gelijklopende bepaling opgenomen (zie productie 3, p. 39 en 40). Op pagina 30 en 31 van de splitsingsakte van de VvE Disteldorp is opgenomen dat de gemeente Amsterdam heeft besloten ter uitvoering van het besluit van het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam van 3 april 2003 nummer: MB 2003003056 (EW 56/3), alsmede het rectificatiebesluit van het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam van 23 april 2003 nummer: MB 2003003764: *“Aan voornoemde Woonstichting De Key met ingang van 1 januari 2003 toestemming als bedoeld in artikel 21 lid 1 van voormelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, te verlenen tot voormelde horizontale splitsing in éénhonderd zevenennegentig (197) appartementsrechten, zulks met inachtneming van het “Convenant splitsing en verkoop sociale huurwoningen 2002-2007” (Gemeentebled, afdeling 1, nummer 57)(...”, alsmede onder de navolgende bijzondere bepalingen:*

VI. vast te stellen dat de erfpachter, woonstichting De Key, heeft verklaard dat de woningen in het bij deze akte gesplitste complex, die in het kader van het “Convenant Splitsing en Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007” verkocht zullen worden, op het moment van verkoop of eerder te weten het moment dat de erfpachter de meerderheid van de appartementsrechten in de bij deze akte Vereniging van Eigenaars verliest, aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij zijn besluit van negenentwintig oktober tweeduizend twee, nummer 2002/12133 ROIB, en/of aan eventuele besluiten die ter vervanging en/of aanvulling daarvan worden vastgesteld, voldoen.”

26. Uit het voorgaande blijkt onmiskenbaar dat het Convenant op de splitsingen van de woningen in de wijken Vogeldorp en Disteldorp van toepassing is. Aangezien de splitsingen hebben plaatsgevonden met inachtneming van het Convenant en de daaruit voor De Key voortvloeiende verplichtingen, moet het voorgaande dan ook tot de conclusie leiden dat de gemeenschappelijke gedeelten van de woningen in de wijken Disteldorp en Vogeldorp aan de kwaliteitseisen van het Convenant dienden te voldoen.

Onrechtmatige daad van De Key.

27. De VvE's betwisten dat uit de funderingsverklaring van Strackee B.V. Bouwadviesbureau zonder meer volgt dat de funderingen van de woningen ten tijde van de splitsing aan de vereisten van funderingsklasse II voldeden, althans dat op basis van de bevindingen van Strackee B.V. Bouwadviesbureau daarover absolute zekerheid kon worden verkregen. Dat de funderingen ten tijde van splitsing niet aan funderingsklasse II voldeden, blijkt wel uit de ernst en de omvang van de geconstateerde gebreken aan de funderingen. De gebreken zijn dusdanig ernstig dat moet worden aangenomen dat deze ten tijde van de splitsing al aanwezig waren.

28. Gezien die omstandigheden had De Key er dan ook voor moeten kiezen om zich overeenkomstig de bepalingen van de bijlage bij het Convenant gedurende 25 jaar garant te stellen voor de funderingen. Nu zij dit heeft nagelaten, heeft De Key onrechtmatig jegens de VvE's gehandeld en is De Key aansprakelijk voor het herstel van de geconstateerde gebreken.

29. Nu de Key ondanks de gebrekkige staat van de funderingen en het casco van de woningen bij splitsing heeft verklaard dat de woningen voldeden aan de gestelde kwaliteitseisen van het Convenant toch tot splitsing en verkoop van de appartementsrechten is overgegaan, heeft de De Key de VvE's met een groot probleem opgezadeld.

30. In artikel 9 lid 1 sub a van het Splitsingsreglement is bepaald dat onder meer de fundering, de vloeren, de raamkozijnen en de gevelbeplating tot de gemeenschappelijke gedeelten behoren. Krachtens artikel 5:126 BW, de splitsingsakte en het Splitsingsreglement, is de VvE exclusief belast met het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder ook het herstel van gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten valt.
31. Ook in de leveringsakten van de appartementsrechten is opgenomen dat De Key heeft verklaard dat de woningen bij verkoop aan de kwaliteitseisen van het Convenant voldeden (productie 13). De appartementsgerechtigden kunnen hieraan rechten ontleen. De VvE's zijn inmiddels herhaaldelijk door hun leden aangesproken om de gebreken aan de funderingen en het casco te herstellen. De ernst van de gebreken en de daarmee gepaard gaande overlast blijkt onder meer uit de rapporten die de eigenaar van de woning aan de Lange Vogelstraat 17 en de VvE Vogeldorp heeft laten opstellen (productie 14).
32. Gezien de ernst van de gebreken zijn met het noodzakelijke herstel echter aanzienlijke kosten gemoeid, die de VvE's niet kunnen dragen. De VvE's menen dat De Key op grond van haar verplichtingen uit hoofde van het Convenant aansprakelijk is voor het herstel van de gebreken, maar De Key weigert deze aansprakelijkheid te erkennen en tot herstel van de gebreken over te gaan. Voor het herstel van de gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten door de VvE dient bovendien toestemming van de vergadering van eigenaars te worden verkregen. Aangezien de Key ook lid is van de VvE's en een meerderheid van stemmen heeft, kan zij een dergelijk besluit tegenhouden, zodat de VvE's voor wat betreft het uit te voeren herstel met de rug tegen de muur staan. Er is sprake van een impasse, waarvan de overige appartementsgerechtigden thans de dupe worden.
33. Een en ander klemt te meer daar De Key inmiddels wel is overgegaan tot het herstel van de gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten van haar woningen, hetgeen

hierna nog ter sprake zal komen. De overige bewoners ondervinden als gevolg van de gebreken nog voortdurend ernstige overlast.

34. De Key is bovendien een maatschappelijk instelling in de zin van artikel 70 Woningwet. De wijze waarop De Key bij de splitsing en de verkoop van de woningen heeft gehandeld en thans handelt, is in strijd met de gedragscode van de Vereniging van Woningcorporaties "Aedes" waarin onder meer is opgenomen (**productie 15**):

"We zijn maatschappelijke ondernemingen met een lange termijn verantwoordelijkheid. Wij werken samen met onze partners en zijn responsief naar onze omgeving (artikel 1), en "Wij ondernemen eerlijk en oprecht en transparant. Wij willen geen belangenverstrengeling. Wij hanteren hiertoe in ieder geval een eigen integriteitbeleid met heldere normen en sancties. Ons integriteitbeleid is openbaar" (artikel 5) en "corporaties zijn maatschappelijke ondernemingen. Zij waarborgen de maatschappelijke bestemming van hun vermogen door effectief toezicht en transparante inrichting van de organisatie, voortdurende dialogen met de belanghouders in hun lokale omgeving en in de zorgvuldige omgang met hun klanten" (preambule)".

Duidelijk is dat De Key in het onderhavige geval zich niet gedragscode heeft gehouden.

35. Dat er sprake is van dringend herstel blijkt wel uit het feit dat De Key van de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van het stadsdeel Amsterdam-Noord een aanzegging met last onder dwangsom heeft gekregen om de gebreken aan de woning Distelachterstraat 11 en 13 te herstellen (**productie 16**). De gebreken aan de funderingsplaten, de hemelwaterafvoer, de raamkozijnen en de gevelplaten, nemen in ernst en omvang steeds verder toe met alle gevolgen van dien voor onder andere de vochtuishouding in de appartementen.
36. Op grond van het vorenstaande heeft De Key onrechtmatig jegens de appartementsgerechtigden gehandeld door woningen te splitsen en te verkopen, waarvan de staat van de funderingen en het casco niet voldoen aan de kwaliteitseisen

van het Convenant. De Key is als gevolg hiervan dan ook aansprakelijk en gehouden om voor haar rekening en risico de gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten van de woningen in de wijken Disteldorp en Vogeldorp te herstellen.

Vordering tot herstel conform Convenant

37. De Key is medio 2008 begonnen met het herstel van de funderingsplaten van de woningen, die zij als appartementsrechten heeft gehouden. Als productie 17 en productie 18 worden twee memo's van De Key van 18 juni 2007 en 8 augustus 2007 overgelegd. Productie 19 betreft een door Alphaplan in opdracht van De Key opgesteld bestek van 8 mei 2007.
38. Uit deze producties blijkt met welke gebreken de funderingsplaten van die woningen te kampen hebben, wat de mogelijke oorzaken en de gevolgen van de gebreken zijn. Uit deze stukken volgt verder wat volgens De Key de aangewezen herstelmethode en – maatregelen moeten zijn (zie: productie 17, p. 2, punten 1 tot en met 9). In dit memo staat verder dat De Key in samenwerking met Waternet en Stadsdeel Noord in 2008 een proef drainagesysteem zal aanleggen.
39. Volgens artikel 9 lid 2 van het Splitsingsreglement staat het de individuele appartementseigenaren niet vrij zonder voorafgaande toestemming van de vergadering van eigenaars wijzigingen in de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen of onderhoud te plegen. De Key heeft voor het herstel dat zij thans aan de funderingsplaten van de huurwoningen uitvoert, geen toestemming van de vergadering van eigenaars gevraagd.
40. Ondanks de herhaalde sommaties van de VvE's om het herstel van de funderingen van de woningen in de wijken Disteldorp te staken wegens het ontbreken van de vereiste toestemming van de VvE's is De Key op eigen titel doorgeshaan met dit herstel. Door aldus te handelen bevestigt De Key enerzijds dat er sprake is van ernstige gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten van de woningen, die zonder nader uitstel

herstel behoeven, maar weigert anderzijds aansprakelijkheid te aanvaarden voor de herstelkosten van dezelfde gebreken aan de overige woningen die door haar zijn verkocht.

41. De rechtsbijstandverzekeraar van de VvE's heeft per brief van 18 maart 2008 De Key aangesproken tot herstel van de funderingsgebreken (**productie 20**) van alle woningen. Bij brief van 7 april 2008 heeft De Key haar aansprakelijkheid van de hand gewezen. De VvE's hebben vervolgens hun raadsman ingeschakeld, die bij brief van 9 maart 2009 De Key heeft verzocht om op basis van het Convenant haar aansprakelijkheid voor de gebreken te erkennen en tot herstel conform de kwaliteitseisen van het Convenant over te gaan (**productie 21**). De VvE's hebben aangekondigd, dat indien De Key niet haar aansprakelijkheid voor de gebreken erkent een verzoek tot een voorlopig deskundigenbericht bij de rechtbank zal worden ingediend.

Gezamenlijk bouwkundige onderzoek TNO en vorderingen VvE's

42. Naar aanleiding hiervan hebben partijen overleg gevoerd en overeenstemming bereikt over een gezamenlijk bouwkundig onderzoek naar de gebreken door TNO Bouw en Ondergrond, verder te noemen "TNO" in opdracht en voor rekening van De Key. TNO Bouw en Ondergrond heeft vervolgens een offerte en plan opgesteld voor een bouwkundig onderzoek, getiteld "*Ontwikkeling toekomstscenario's Vogeldorp en Disteldorp Amsterdam – Noord, fase 1*" (**productie 22**).
43. De omschrijving van de werkzaamheden van TNO zijn te vinden in de paragraaf "Projectplan". Om te komen tot toekomstscenario's heeft TNO het onderzoek opgesplitst in vier fasen, te weten fase 1) vaststellen "0"-situatie; fase 2) bepalen risico en uitvoerbaarheid pilot verlagen grondwaterstand Disteldorp; fase 3) onderzoek mogelijkheden verbetermethoden; fase 4) uitwerken scenario's. De offerte en voorstel van TNO heeft specifiek betrekking op fase 1, waarin de huidige staat van de woningen in de wijken Disteldorp en Vogeldorp, zowel bouwkundig als bouwfysisch, inclusief optrekkend vocht, condensatie en penetratie van de bouwschil zal worden

geïnterpreteerd. Daarnaast zal ook de scheefstand van alle woningblokken door middel van lintvoegwaterpasmetingen in kaart worden gebracht.

44. De VvE's hebben ten aanzien van het bouwkundig onderzoek door TNO een aantal voorbehouden gemaakt. Allereerst achten de VvE's zich slechts gebonden aan de conclusies en bevindingen van TNO terzake van de feiten en ontstaansoorzaken en de aard van de gebreken aan de woningen, zoals vast te stellen in fase 1 van het onderzoek. De VvE's houden bovendien onverkort vast aan hun stelling dat de woningen in de wijken Disteldorp en Vogeldorp aan de kwaliteitseisen van het Convenant dienen te voldoen en hebben aangekondigd een gerechtelijke procedure aanhangig te zullen maken, waarin zij een verklaring van recht zullen vorderen, dat het Convenant van toepassing is en dat de in fase 3 en 4 van het bouwkundig onderzoek van TNO te formuleren mogelijke verbetermethoden en uit te werken scenario's dienen aan te sluiten bij de kwaliteitseisen van het Convenant.
45. De VvE's hebben er dan ook recht en belang bij in deze procedure een verklaring van recht te vorderen dat het Convenant van toepassing is, zodat De Key nu zij bij de splitsing in appartementsrechten heeft verklaard dat de fundering en het casco van de appartementencomplexen gedurende vijftwintig (25) jaar zullen voldoen aan de kwaliteitseisen van het Convenant en dat De Key op grond van het Convenant en ex artikel 6:162 BW aansprakelijk is voor de gebreken zoals in deze dagvaarding omschreven en gehouden is, op haar kosten een bouwkundig onderzoek terzake de gebreken uit te laten voeren en de gebreken conform de aanbevelingen van het ingeschakelde bouwkundig bureau op haar kosten te herstellen overeenkomstig de kwaliteitseisen van het Convenant.
46. De VvE's zijn ingevolge de wet en de splitsingsakte belast met het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en in die hoedanigheid bevoegd de individuele leden van de VvE's (de bewoners) te vertegenwoordigen. De VvE's zijn dan ook gerechtigd namens hen De Key aan te spreken.

Verweren De Key

47. Tot op heden weigert De Key haar aansprakelijkheid voor de gebreken te erkennen en handhaaft zij haar standpunt dat de kwaliteitseisen uit het Convenant niet van toepassing zijn op de gemeenschappelijke gedeelten van de wijken Disteldorp en Vogeldorp.
48. De Key stelt dienaangaande dat de kwaliteitseisen, die in het Convenant zijn vastgelegd, slechts van toepassing zijn op horizontale splitsingen ex artikel 33 Huisvestingswet. Daarvan zou volgens De Key in het onderhavige geval geen sprake zijn.
49. De gemeente Amsterdam, stadsdeel Amsterdam-Noord zou De Key voorafgaand aan de splitsingen hebben medegedeeld, dat zij de opstallen in de wijken Disteldorp en Vogeldorp als afzonderlijke gebouwen c.q. zelfstandige woonruimten beschouwt en dat er om die reden geen sprake is van horizontale splitsingen, maar van een verticale splitsingen, waarvoor op grond van artikel 33 Huisvestingswet geen splitsingsvergunning nodig is.
50. Daarnaast stelt De Key dat zij de kopers van de appartementen zowel in het funderingsrapport als in artikel 2 van de koopovereenkomst ("garanties") hebben gewezen op de bouwkundige staat van de appartementen. Uit het funderingsrapport zou bovendien naar voren komen dat de funderingen bestaan uit ongewapende betonplaten, waarin van ongelijke zetting scheurvorming is ontstaan. Bovendien zou De Key in de informatiebrochure hebben gewezen op de risico's van het ontstaan van vochtproblematiek, aangezien de vloeren niet geïsoleerd zijn. Verder heeft De Key aangevoerd dat de verklaring van de gemeente Amsterdam in de splitsingsakten dat zij aan De Key toestemming heeft verleend voor het splitsen van woningen met inachtneming van het Convenant, slechts geldt tussen de gemeente Amsterdam en De Key en derhalve geen "garanties" van de Key tegenover de VvE's betreffen. Volgens De Key kan de VvE daar dan ook geen rechtstreeks beroep op doen.

Weerlegging verweren De Key

51. De argumenten van De Key om niet tot herstel van de geconstateerde gebreken over te gaan, falen om de navolgende redenen.

52. Blijkens de splitsingsakten zijn de wijken Disteldorp en Vogeldorp horizontaal gesplitst in appartementsrechten met inachtneming van de kwaliteitseisen uit het Convenant. Voor de toepasselijkheid van het Convenant hoeft geen onderscheid te worden gemaakt tussen horizontale en verticale splitsing. In artikel 6 lid 4 van het Convenant is immers bepaald dat ook woningen die worden gesplitst en verkocht zonder dat een splitsingsvergunning vereist is, aan de in artikel 6 lid 2 van het Convenant gestelde kwaliteitseisen dienen te voldoen.

53. Aan de individuele verkopers heeft De Key een informatiebrochure verstrekt, waarin onder meer wordt gegarandeerd dat de appartementen en de gemeenschappelijke gedeelten zijn gerenoveerd en voor lange tijd (25 jaar) bewoond en gebruikt kunnen worden. Tevens heeft De Key in deze informatiebrochure vermeld dat tijdens de renovatie scheuren en afgeslagen hoeken aan de randen zijn gerepareerd en de funderingsplaten waar nodig zijn hersteld. Gelet op de verstrekte informatie mochten de kopers er wel op vertrouwen dat op de korte termijn geen werkzaamheden aan de vloeren en de funderingsplaten noodzakelijk waren.

Bewijsaanbod en bewijsmiddelen

54. Indien en voorzover VvE's op grond van artikel 150 Rv. zal worden geacht te zijn gehouden tot bewijsvoering ten aanzien van de juistheid van hun stellingen, dan bieden de VvE's in aanvulling op de bij deze dagvaarding overgelegde producties 1 tot en met 22 uitdrukkelijk aan dit bewijs te leveren door alle middelen rechtens, waaronder het horen van onder meer de navolgende getuigen:

- de heer A.L. Olgers, voorzitter van de VvE Disteldorp;

- de heer D. Roos, voorzitter van de VvE Vogeldorp;
- de heer C.M. Klaase van Strackee B.V. Bouwadviesbureau;
- de heer ir. L.E.J.J. Schaap en de heer ir. T.J.F. ter Bekke van Lichtveld Buis Partners B.V.;
- de heer A. Blom en de heer N.P.M. Engel van Alphaplan, adviseurs in bouwen;
- de heer dr. M.J. Bracht en mevrouw N. Westerlaken van TNO Bouw en Ondergrond.

Voorts zal het rapport van TNO Bouw als bewijsstuk worden ingebracht. Omdat het rapport van TNO Bouw nog niet voorhanden is, wordt nu volstaan met een vordering tot verklaring voor recht dat De Key aansprakelijk is. Zodra het rapport van TNO Bouw voorhanden is, zal de eis aangevuld worden met een vordering tot herstel van de gebreken, al dan niet conform de aanbevelingen van TNO Bouw.

MITS DIEN

Mitsdien het uw rechtbank moge behagen bij vonnis voor zoveel mogelijk uitvoer bij voorraad,

- I. voor recht te verklaren dat op de splitsingen van de erfpachtrechten en de woningen in de wijken Disteldorp en Vogeldorp het "Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007" van toepassing is en de gemeenschappelijke gedeelten van de in de splitsingen betrokken woningen aan het minimale kwaliteitsniveau, zoals omschreven in artikel 6 van het Convenant en de bijlage "Kwaliteitseisen en Kwaliteitstoets behorende bij het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007" dienen te voldoen;
- II. voor recht te verklaren dat gedaagde op grond van het in het "Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007" vastgestelde minimale kwaliteitsniveau, althans ex artikel 6:162 BW aansprakelijk is voor de bouwkundige gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten van de

woningen, zoals omschreven onder "Gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten" in deze dagvaarding;

III. gedaagde te veroordelen in de kosten van deze procedure.

Kosten dezes zijn voor mij deurwaarder, € 15,98

Exploot:	€	72,25
Verschotten (kvk/gba):	€	
Verhoging (19%):	€	13,73
Totaal:	€	15,98

Rekwirant(e) kan ingevolge de Wet Omzetbelasting 1968 de hem/haar in rekening gebrachte omzetbelasting niet verrekenen, derhalve verklaart ondergetekende opgemaakte kosten te hebben verhoogd met een percentage gelijk aan het percentage genoemd in bovengenoemde wet.

