

Zoekresultaat - inzien document

ECLI:NL:GHSGR:2009:BH3157

Permanente link:

<http://deeplink.rechtspraak.nl>

Instantie	Gerechtshof 's-Gravenhage
Datum uitspraak	03-02-2009
Datum publicatie	17-02-2009
Zaaknummer	200.019.530-01
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Kort geding
Inhoudsindicatie	verzet bewoners zorgcentrum tegen tijdelijke herhuisvesting op afstand 15 km van eigen dorp tijdens sloop en nieuw, uitleg zorgovereenkomst, verplichtingen zorgcentrum
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF 's-GRAVENHAGE

Sector handel

Zaaknummer : 200.019.530/01

Zaak-/rolnummer rechtbank : 77639/ KG ZA 08-215

arrest van de negende civiele kamer d.d. 3 februari 2009

inzake

de stichting INTERKERKELIJKE PROTESTANTSE STICHTING WOON-, BEHANDEL- EN ZORGCENTRA "SABINA VAN EGMONT".

gevestigd te Oud-Beijerland,

appellant,

hierna te noemen: Sabina van Egmont,

advocaat: mr. P.J.M. von Schmidt auf Altenstadt te 's-Gravenhage,

tegen

1. [Bewoner 1],
2. [Bewoner 2],
3. [Bewoner 3],

4. [Bewoner 4],
5. [Bewoner 5],
6. [Bewoner 6],
7. [Bewoner 7],
8. [Bewoner 8],
9. [Bewoner 9],
10. [Bewoner 10],
11. [Bewoner 11],
12. [Bewoner 12],
13. [Bewoner 13],
14. [Bewoner 14],
15. [Bewoner 15],
16. [Bewoner 16],
17. [Bewoner 17],
18. [Bewoner 18],
19. [Bewoner 19],
20. [Bewoner 20],
21. [Bewoner 21],
22. [Bewoner 22],
23. [Bewoner 23],
24. [Bewoner 24],
25. [Bewoner 25],
26. [Bewoner 26],
27. [Bewoner 27],
28. [Bewoner 28],
29. [Bewoner 29],
30. [Bewoner 30],
31. [Bewoner 31],
32. [Bewoner 32],
33. [Bewoner 33],
34. [Bewoner 34],
35. [Bewoner 35],
36. [Bewoner 36],
37. [Bewoner 37],
38. [Bewoner 38],
39. [Bewoner 39],
40. [Bewoner 40],
41. [Bewoner 41],
42. [Bewoner 42],
43. [Bewoner 43],
allen wonende te [Woonplaats],
geïntimeerden,
hierna te noemen: de bewoners,
advocaat: mr. L.M. Bruins te 's-Gravenhage.

Het geding

Bij exploit van 21 november 2008 is Sabina van Egmont in hoger beroep gekomen van het op 13 november 2008 in kort geding gewezen vonnis tussen partijen. In dit exploit heeft Sabina van Egmont negen grieven tegen het bestreden vonnis aangevoerd. Vervolgens heeft Sabina van Egmont een conclusie van eis in appel genomen. De bewoners hebben de grieven bij memorie van antwoord met producties bestreden. Partijen hebben hun zaak doen bepleiten op 22 januari 2009, Sabina van Egmont door mr. drs. K.D. Meersma, advocaat te Amsterdam, en de bewoners door mr. A.C. van der Bent, advocaat te Rotterdam. Beide partijen hebben ter gelegenheid van de pleidooien producties overgelegd.

Beoordeling van het hoger beroep

1. De door de voorzieningenrechter in het bestreden vonnis onder 2 vastgestelde feiten zijn door geen van partijen bestreden, met dien verstande dat die feiten volgens Sabina van Egmont onvolledig zijn en aanvulling behoeven.

Het hof zal uitgaan van de feiten als door de voorzieningenrechter vastgesteld en zal voor zover nodig nader ingaan op hetgeen door Sabina van Egmont terzake wordt aangevoerd.

2. Het gaat in dit geschil om het volgende:

Sabina van Egmont huisvest sinds 1962 ouderen in [zorgcentrum 1] aan de [Staatnaam] te [Plaatsnaam 1] en verleent daarbij zorg. Dit pand is eigendom van de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (hierna: de SOR). Daarnaast is Sabina van Egmont eigenaresse en exploitant van verpleeghuis [X] aan de [Straatnaam] te [Plaatsnaam 1].

De bewoners zijn woonachtig in [zorgcentrum 1]. Een aantal van hen heeft een verpleeghuisindicatie. Hun gemiddelde leeftijd bedraagt 93 jaar.

In 2002/2003 zijn de SOR en Sabina van Egmont het er over eens geworden dat nieuwbouw wenselijk is. In 2004 heeft de SOR gekozen voor sloop en nieuwbouw van het pand waarin [zorgcentrum 1] is gevestigd en de realisatie van groepswoningen voor mensen met een verpleeghuisindicatie op die locatie en heeft Sabina van Egmont gekozen voor nieuwbouw.

Volgens de huidige planning is het noodzakelijk de bewoners gedurende ongeveer 3 jaar tijdelijk elders te huisvesten. Sabina van Egmont is van plan de bewoners met een verpleeghuisindicatie te huisvesten in Mijnsherenland (afstand circa 6 km) en de overige bewoners in verzorgingshuis [Y] te [Plaatsnaam 2]. De afstand tussen verzorgingshuis [Y] en [zorgcentrum 1] bedraagt circa 15,5 kilometer.

4. De bewoners hebben onder meer gevorderd Sabina van Egmont te veroordelen huisvesting en zorg in [Plaatsnaam 1] beschikbaar te stellen. Zij vormen een kwetsbare en betrekkelijk weerloze groep. [Plaatsnaam 1] is voor hen de enige vertrouwde omgeving. Van veel bewoners woont familie in [Plaatsnaam 1]. Zij hebben daar hun vertrouwde huisarts en kerk. In geval van een verhuizing naar een locatie buiten [Plaatsnaam 1] raken zij hun reeds vele jaren vertrouwde leefomgeving kwijt. Sabina heeft zich onvoldoende ingespannen herhuisvesting in [Plaatsnaam 1] mogelijk te maken. Ingevolge art. 5 van de zorgovereenkomst is Sabina gehouden tot het ter beschikking stellen van een appartement en zorg in [zorgcentrum 1] in [Plaatsnaam 1].

De kern van het verweer van Sabina van Egmont is dat de regelgeving en prudent financieel beleid Sabina van Egmont in dit geval dwingen tot de keuze voor interim-huisvesting in een bestaand gebouw. Verhuizing van bewoners in een situatie als deze naar een ander dorp op een afstand als waarvan hier sprake is, is bepaald niet uniek, aldus Sabina.

De voorzieningenrechter heeft de vordering van de bewoners toegewezen. Hiertegen richten zich de grieven. De grieven hebben de strekking het gehele geschil aan het hof voor te leggen. Het hof zal het geschil derhalve in volle omvang beoordelen.

5. Het hof stelt voorop dat de bewoners de noodzaak van nieuwbouw niet bestrijden en evenmin dat [zorgcentrum 1] gesloopt wordt. De noodzaak van verhuizing staat tussen partijen vast. Hiervan zal worden uitgegaan.

6. De tussen Sabina van Egmont en ieder van de bewoners gesloten zogeheten verzorgingsovereenkomst (door partijen ook aangeduid als zorgovereenkomst) houdt onder meer in:

"...

Paragraaf II Appartementen

Artikel 5 Het appartement

1. De zorgaanbieder (hof: Sabina van Egmont) stelt de cliënt met ingang van (hof: datum) appartement (hof: nummer) in [zorgcentrum 1] te [Plaatsnaam 1] ter beschikking voor duurzaam verblijf van 1 persoon. Gedurende de duur van deze overeenkomst hebben de cliënt het exclusieve gebruiksrecht van dit appartement. (...)

Paragraaf III Algemene bepalingen

(...)

Artikel 21 Einde overeenkomst op initiatief van de zorgaanbieder

1. De zorgaanbieder kan deze overeenkomst opzeggen:

- a. indien hij het appartement genoemd in artikel 5 om dringende redenen nodig heeft voor andere doeleinden en de cliënt kennelijk niet bereid is gebleken een ander appartement te aanvaarden;
- b. indien zich zodanige omstandigheden voordoen, dat van de zorgaanbieder redelijkerwijs niet kan worden verwacht om de overeenkomst voort te zetten;
- c. indien de cliënt vertrekt uit het appartement of overlijdt, (...).

3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid bedraagt de opzegtermijn, die de zorgaanbieder in aanmerking neemt bij de opzegging, een maand indien de cliënt kennelijk niet bereid is gebleken hun medewerking te verlenen aan een verhuizing naar elders. Opzegging geschiedt dan tegen de eerste van de maand. ..."

Het hof merkt hierbij op dat in de met een aantal bewoners gesloten overeenkomsten alleen de gevallen vermeld in artikel 21, lid 1, sub b en c genoemd worden.

Sabina van Egmont is met twaalf bewoners een zogeheten "Aanhangsel, behorende bij de zorgovereenkomst" overeengekomen. Dit aanhangsel houdt onder meer in:

"....

De cliënt verblijft met ingang van (hof: datum) in een appartement in locatie "Sabina", waarvoor de volgende hoofdlijnen als richtlijn gelden: zie verzorgingsovereenkomst.

Tijdelijke verhuizing

In verband met de ontwikkelingen m.b.t. toekomstige nieuwbouw van locatie "Sabina" gaat de cliënt akkoord met een (tijdelijke) verhuizing in de nabije toekomst naar een andere locatie. ..."

7. Een redelijke uitleg van de bepalingen van deze overeenkomst, gezien in onderling verband en samenhang, overeenkomstig de zogeheten Haviltex-maatstaf, brengt mee dat als uitgangspunt heeft te gelden dat voorzien wordt in zorg en wonen in [zorgcentrum 1] te [Plaatsnaam 1]. Er wordt immers een specifiek appartement in een met name genoemd pand ([zorgcentrum 1]) in een bepaalde plaats ([Plaatsnaam 1]) ter beschikking gesteld. Dit spoort met de voor Sabina van Egmont kenbare behoeftes van de bewoners waarin zij beoogt te voorzien: zorg in een omgeving met een bepaalde kerkelijke signatuur op een vooraf bekende locatie.

Feiten of omstandigheden welke het voorgaande anders zouden kunnen doen zijn, zijn gesteld noch gebleken.

8. Deze overeenkomst heeft niet alleen de door Sabina van Egmont en de bewoner overeengekomen rechtsgevolgen, maar ook die welke naar de aard van de overeenkomst uit de eisen van redelijkheid en billijkheid voortvloeien, art. 6:248 BW. Naar het oordeel van het hof moet in dit geval worden aangenomen dat uit de zorgovereenkomst voortvloeit dat Sabina van Egmont gehouden is zich in te spannen teneinde de ingrijpendheid van de gevolgen van haar nieuwbouwplannen voor de bewoners te beperken. Hierbij kan gedacht worden aan een zodanige planning van de werkzaamheden dat de bewoners slechts één keer hoeven te verhuizen en, zo dit onmogelijk is, de mogelijkheden van herhuisvesting in bij voorkeur [Plaatsnaam 1] tijdig te onderzoeken.

9. Sabina van Egmont heeft onder randnummer 2.4 in de memorie van grieven onbestreden uiteengezet dat tengevolge van niet aan haar toe te rekenen omstandigheden (langlopende procedures bij het Ministerie van VWS en de Gemeente) het niet mogelijk bleek de verschillende projecten zodanig op elkaar af te stemmen dat rechtstreekse verhuizing mogelijk was. Hiervan zal worden uitgegaan.

Uit de betreffende stellingen van Sabina van Egmont volgt dat in januari 2006 de noodzaak van tijdelijke herhuisvesting duidelijk werd. Vanaf dat moment was Sabina van Egmont gehouden de mogelijkheid van herhuisvesting in [Plaatsnaam 1] en omgeving te onderzoeken, met dien verstande dat herhuisvesting in [Plaatsnaam 1] de voorkeur verdiende.

10. Bij brief van 31 januari 2006 heeft Sabina van Egmont de bewoners van [zorgcentrum 1] gemeld dat de nieuwbouw ten behoeve van die bewoners waarschijnlijk niet zal zijn opgeleverd op het moment dat de sloop is gepland van het pand waarin zij thans zijn gehuisvest en dat het Sabina van Egmont voor ogen staat de bewoners gedurende de tussenliggende periode te huisvesten in het vrijkomend verzorgingshuis [Y] te [Plaatsnaam 2].

In oktober 2007 heeft de cliëntenraad van [zorgcentrum 1] de directie van Sabina van Egmont ongevraagd geadviseerd om andere mogelijkheden van huisvesting binnen [Plaatsnaam 1] te onderzoeken. In mei 2008 heeft een onafhankelijke derde, bouwadviseur drs. [de deskundige] (hierna: [de deskundige]) opdracht gekregen onderzoek te verrichten naar mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting in [Plaatsnaam 1]. Hij heeft op 1 oktober 2008 een (concept) eindrapport uitgebracht.

Uit deze tussen partijen vaststaande feiten leidt het hof voorshands af dat Sabina van Egmont vrijwel onmiddellijk nadat duidelijk was geworden in januari 2006 dat rechtstreekse verhuizing niet mogelijk was, gekozen heeft voor vervangende huisvesting in [Plaatsnaam 2]. Dat Sabina van Egmont voorafgaand aan 31 januari 2006 de mogelijkheden voor vervangende huisvesting in [Plaatsnaam 1] onderzocht heeft, is gesteld noch aannemelijk geworden. Het moet er derhalve voor gehouden worden dat dit niet is gebeurd. In zoverre heeft Sabina van Egmont naar het voorlopig oordeel van het hof niet voldaan aan de op haar rustende inspanningsverplichting de mogelijkheden van herhuisvesting in bij voorkeur [Plaatsnaam 1] zonder vooringenomenheid te onderzoeken.

Ook nadat de cliëntenraad in oktober 2007 ongevraagd adviseert de mogelijkheden van herhuisvesting in [Plaatsnaam 1] te onderzoeken, vindt een zodanig onderzoek niet plaats. Dit gebeurt eerst vanaf mei 2008, wanneer de bouwplannen in een veel verder gevorderd stadium verkeren. Dat de Stuurgroep Vernieuwing Zorginstellingen (hierna: de Stuurgroep) in het voorjaar van 2008 de mogelijkheden van tijdelijke huisvesting in [Plaatsnaam 1] zelfstandig heeft onderzocht, blijkt niet uit de overgelegde producties.

11. Naar het oordeel van het hof komen de gevolgen van de vorderingen in de bouwplannen tussen januari 2006 en mei 2008 voor rekening en risico van Sabina van Egmont. In januari 2006 ontstond voor Sabina van Egmont de verplichting de mogelijkheid van herhuisvesting in bij voorkeur [Plaatsnaam 1] te onderzoeken, zie hiervoor rechtsoverweging 9. Reeds op 31 januari 2006 koos Sabina van Egmont voor vervangende huisvesting in [Plaatsnaam 2] zonder dat op dat moment onderzoek gedaan was naar alternatieve mogelijkheden in [Plaatsnaam 1]. De tegenvallende vorderingen in de bouwplannen sinds januari 2006 kunnen de bewoners redelijkerwijs niet worden tegengeworpen bij de beoordeling van hun vordering huisvesting en zorg in [Plaatsnaam 1] beschikbaar te stellen.

12. Uit de tussenrapportage d.d. 16 juli 2008 van [de deskundige], bijlage IV bij de eindrapportage Onderzoek Tijdelijke Huisvesting Bewoners [zorgcentrum 1] (productie 6 tabblad C), komt als voorlopige conclusie naar voren dat er goede kansen zijn tijdelijke huisvesting in [Plaatsnaam 1] te realiseren en dat de optie [Plaatsnaam 2] verantwoord verlaten kan worden. Verzocht wordt om instemming met de beleidslijn de varianten [variant 1] en [variant 2] nader uit te werken.

De variant [variant 1] komt erop neer dat de appartementen in bouwdeel E ontwikkeld worden voor dubbel gebruik. Iedere bewoner krijgt een eigen kamer met eigen sanitair, alleen de douche wordt gedeeld. Naast de eigen kamer is er nog een extra ruimte die door de twee bewoners in onderling overleg kan worden ingevuld. Er kan gebruik gemaakt worden van alle voorzieningen van het verpleeghuis.

De andere variant houdt in dat tweedehands portacabins voor een periode van 3 jaar worden geplaatst in de wijk [variant 2]. Portacabins vormen qua oppervlakte en installaties een volwaardig alternatief, aldus [de deskundige].

De mogelijkheden de bewoners in [Plaatsnaam 1] tijdelijk te huisvesten zijn door een zogeheten Stuurgroep Vernieuwing Zorginstellingen, die een coördinerende en adviserende rol heeft en waarin onder meer de Gemeente [Plaatsnaam 1] zitting heeft, beoordeeld.

Blijkens het verslag van de extra vergadering van de Stuurgroep d.d. 21 juli 2008 leidt herhuisvesting op de locatie [variant 1] tot verstoring van de bouwlogistiek op die locatie, omdat daar roulerend gebouwd gaat worden. Plaatsing van tweedehands portacabins op het terrein van [X], de SOR of de locatie [variant 2] levert financiële problemen op. Zowel op de locatie [X] als op de locatie [variant 2] III wordt de komende jaren gebouwd, wat grote overlast voor de bewoners betekent. Vraag is of alle bewoners een oplossing in tweedehands cabins verkiezen boven tijdelijke huisvesting in [Plaatsnaam 2]. Er wordt veel publiek geld gestoken in een voorziening voor een klein aantal personen. Het mogelijk maken van een tijdelijke voorziening voor [zorgcentrum 1] heeft ook voor Alerimus (hof: een andere zorginstelling) consequenties, omdat in dat geval ook onder bewoners van de Open Waard de eis gesteld zal worden dat er een voorziening in [Plaatsnaam 1] gevonden wordt. De Stuurgroep concludeert dat het nieuwe onderzoek naar de mogelijkheden van een tijdelijke woonzorgvoorziening in [Plaatsnaam 1] geen kansrijke gezichtspunten oplevert en er geen aanleiding is verder onderzoek te doen naar een tijdelijke voorziening.

13. Het hof is voorshands van oordeel dat de variant waarbij appartementen in bouwdeel E van [X] aangewend worden voor de tijdelijke huisvesting van de bewoners geen onoverkomelijke financiële bezwaren oplevert. De extra bouwkosten bedragen immers € 108.000,--. Sabina van Egmont stelt wel dat zij bij een keuze voor deze variant € 476.280,-- misloopt aan inkomsten, maar daar staat tegenover dat geen ten laste van publieke fondsen komende kosten ad € 750.000,-- gemaakt worden voor de huur van verzorgingshuis [Y], alsmede € 58.400,-- wegens reiskosten personeel en € 30.000,-- wegens een busje voor vrijwilligers. Hieraan doet het gestelde omzetverlies van Sabina van Egmont onvoldoende af.

14. Blijkens productie c (een artikel in het Algemeen Dagblad van 20 december 2008), overgelegd door de bewoners ter gelegenheid van de pleidooien, vindt op dit moment een grote verschuiving van "bedden" plaats in de Hoekse Waard: "Dankzij de nieuwbouwplannen van de zorgorganisaties Alerimus, Sabina van Egmont en Trivalent kunnen hulpbehoevende ouderen straks zoveel mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving blijven." Afgaande op dit onbestreden overzicht komen er per saldo meer "bedden" voor licht en zwaar dementerenden, is sprake van een afname van "bedden lichte zorg" en "bedden lichamelijke zorg" en vindt ook een verschuiving van "bedden" plaats tussen de verschillende zorgaanbieders. Voorts komen er in diverse dorpen in de Hoekse Waard plaatsen voor dagopvang en behandeling waar die er voordien niet waren.

Zonder nadere toelichting, die ontbreekt, is niet duidelijk hoe per saldo en bezien tegen de hiervoor vermelde verschuiving van "bedden" de gevolgen van tijdelijke huisvesting van bewoners in bouwdeel E ten koste gaat van ouderen die in de komende jaren zorg nodig hebben. Sabina van Egmont geeft immers zelf aan dat voorzien is dat het aantal plaatsen in [zorgcentrum 1] van de oorspronkelijke 112 teruggebracht moet worden naar 52.

Daar komt bij dat in de toekomst wonen en zorg gescheiden dient te worden. Het verlenen van (lichamelijke) zorg is dan dus niet meer afhankelijk van het wonen in [zorgcentrum 1] of het wonen op een terrein van [zorgcentrum 1]. De door Sabina van Egmont gestelde effecten voor de met deze zorg samenhangende werkgelegenheid zijn dan ook zonder nadere toelichting onvoldoende onderbouwd.

De door Sabina van Egmont naar voren gebrachte bezwaren van niet-financiële aard kunnen naar het voorlopig oordeel van het hof derhalve niet afdoen aan de mogelijkheid de bewoners in bouwdeel E van [X] tijdelijk te huisvesten.

15. Sabina van Egmont stelt weliswaar dat tijdelijke huisvesting van de bewoners in bouwdeel E van [X] duurder en ondoelmatiger is dan herhuisvesting in verzorgingshuis [Y] te [Plaatsnaam 2], maar dat dit ook het geval zou zijn geweest als deze mogelijkheid in januari 2006 onderzocht was, is gesteld noch aannemelijk geworden. Hetgeen hierover onder randnummer 3.3 van de pleitnotities van Sabina van Egmont wordt gesteld is niet, althans onvoldoende onderbouwd. Het hof acht voorshands voldoende aannemelijk dat de bouwplanning in januari 2006 voor zodanige aanpassing vatbaar was dat tijdelijke herhuisvesting van de bewoners in dit bouwdeel voor minder kosten mogelijk was dan herhuisvesting in [Plaatsnaam 2].

16. Uit het voorgaande vloeit voort dat Sabina van Egmont naar het voorlopig oordeel van het hof is tekortgeschoten in de verplichting de mogelijkheid van herhuisvesting van de bewoners in [Plaatsnaam 1] en omgeving tijdig (in januari 2006) te onderzoeken, met dien verstande dat herhuisvesting in [Plaatsnaam 1] de voorkeur verdiende. De vorderingen in de bouwplannen sinds januari 2006 kunnen de bewoners redelijkerwijs niet worden tegengeworpen bij de beoordeling van hun vordering huisvesting en zorg in [Plaatsnaam 1] beschikbaar te stellen. Tijdelijke huisvesting van de bewoners in bouwdeel E in [X] lijkt voorshands een verantwoorde keuze.

Onder deze omstandigheden komt naar het voorlopig oordeel van het hof aan Sabina van Egmont geen beroep toe op de in artikel 21 van de verzorgingsovereenkomst met ieder van de bewoners van [zorgcentrum 1] geregelde bevoegdheid tot opzegging van deze overeenkomst in verband met sloop van het zorgcentrum en herhuisvesting van de bewoners in zorgcentrum [Y] in [Plaatsnaam 2]. Gelet op de, ook in hoger beroep, reëel te achten dreiging dat Sabina van Egmont wel van deze bevoegdheid gebruik zal maken, ondanks de protesten van de bewoners, is de vordering tot nakoming van de op Sabina van Egmont rustende verplichting te voorzien in zorg en wonen in [Plaatsnaam 1] voor toewijzing vatbaar.

Het bepaalde in art. 21 van de zorgovereenkomst en het aanhangsel, zie hiervoor onder 6, doen hier niet aan af. Waar Sabina van Egmont gehouden is de op haar rustende verplichtingen na te komen, doen zich geen zodanige omstandigheden voor dat van Sabina van Egmont redelijkerwijs niet kan worden verwacht de overeenkomst voort te zetten. Met andere woorden: Sabina van Egmont mag de zorgovereenkomst niet opzeggen en de vraag hoe lang de opzegtermijn is, behoeft geen beantwoording. Aangezien de bewoners zich niet verzetten tegen herhuisvesting in [Plaatsnaam 1] is het aanhangsel in dit geval niet relevant. In het aanhangsel staat niet dat de bewoner akkoord gaat met een (tijdelijke) verhuizing naar [Plaatsnaam 2], alleen dat akkoord gegaan wordt met verhuizing naar een andere lokatie.

17. Het bestreden vonnis zal worden bekrachtigd. Sabina van Egmont zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van de bewoners in hoger beroep.

De beslissing

Het hof:

- bekrachtigt het in kort geding tussen partijen gewezen vonnis van de rechtbank Dordrecht van 13 november 2008;

- veroordeelt Sabina van Egmont in de kosten van het geding in hoger beroep, aan de zijde van de bewoners tot op heden begroot op € 303,- aan verschotten en € 2.682,- aan salaris advocaat;

- verklaart dit arrest ten aanzien van de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad

Dit arrest is gewezen door mrs. E.J. van Sandick, Th.W.H.E. Schmitz en R.F. Groos en is uitgesproken ter openbare terechtzitting van 3 februari 2009 in aanwezigheid van de griffier.