

# WR 2010, 19: Ktr. Brielle, 07-07-2009, nr. 915048\CVEXPL08-3322

## Essentie

---

zoon andere huurders veroorzaakt overlast aan huurders; optreden gezamenlijke verhuurder

## Samenvatting

---

*Zoon van andere huurders van gemeenschappelijke verhuurster veroorzaakt overlast aan huurders. De gedragingen van de zoon richten zich niet alleen tegen de persoon van klagende huurders maar ook tegen hun woning en directe leefomgeving. De kantonrechter meent dat verhuurster niet al haar juridische mogelijkheden om op te treden tegen de huurders/ouders van de overlast veroorzakende zoon heeft uitgeput. Van de verhuurster mag enig creatief onderzoek en durf worden verwacht ter bescherming van de mogelijke slachtoffers van overlast, oftewel haar eigen huurders. De kantonrechter verplicht in deze zaak verhuurster om hetzij een bodemprocedure ter beëindiging van de huur met de overlastgevende huurder te starten hetzij een voorlopig getuigenverhoor te initiëren op straffe van een dwangsom.*

## Partij(en)

---

Eisers

C.G.T. de Coninck en M. de Coninck-Vermaas, echtelieden, woonplaats: Spijkenisse

Gemachtigde

mr. E.H.M. Swaneveld-Bakelaar

tegen

Gedaagde

Stichting Maasdelta Groep (MDG), vestigingsplaats: Spijkenisse

Gemachtigde

mr. R.W.F. Heijmeriks

## Uitspraak

---

(...)

## 2. De vaststaande feiten

De Coninck huurt van MDG de zelfstandige woning aan de Dr. J.M. den Uyllaan 73 te Spijkenisse. Het gehuurde vormt onderdeel van een complex woningen. Hiervan wordt een deel verhuurd door MDG. De woning van De Coninck bevindt zich op de tweede verdieping van het gebouw. Op dezelfde galerij bevindt zich de woning met nummer 69. Deze wordt door MDG verhuurd aan de heer en mevrouw Onstenk. Zij hebben een zoon, Frits Onstenk, geboren op 12 januari 1968.

## 3. De vorderingen

### 3.1 De Coninck eist in deze procedure het volgende:

1. Gedaagde te veroordelen binnen 30 dagen na betekening van het ten deze te wijzen vonnis een gerechtelijke procedure te starten tegen de huurder van de woonruimte, gelegen te Spijkenisse aan de Dr. J.M. den Uyllaan 69, strekkende tot beëindiging van de huurovereenkomst tussen gedaagde en de huurder van deze woonruimte en ontruiming van de woning, zulks op straffe van een dwangsom van € 1000 per dag dat gedaagde in gebreke blijft aan deze veroordeling te voldoen;
2. De huurprijs met ingang van de datum gelegen zes maanden voor het uitbrengen van de onderhavige dagvaarding, tot de datum waarop de overlast is beëindigd, vast te stellen op een bedrag van € 237,93 per maand, zijnde 60% van de huurprijs;
3. Gedaagde te veroordelen aan eisers te restitueren het verschil tussen de vast te stellen huurprijs en de reeds voldane huurprijs over de periode dat de huurprijs is verlaagd, vermeerderd met de wettelijke rente met ingang van de dag van dagvaarding tot de dag van algehele voldoening;
4. Gedaagde te veroordelen aan eisers te voldoen een immateriële schadevergoeding ter grootte van € 2000, althans een bedrag als door U E.A. in goede justitie te bepalen, zulks vermeerderd met de wettelijke rente met ingang van de dag van dagvaarding tot de datum van algehele voldoening;
5. MaasDelta te veroordelen in de kosten van de onderhavige procedure.'

### Grondslag vordering

3.2 De Coninck stelt reeds jaren ernstige overlast van Frits Onstenk te ondervinden. MDG treedt hier onvoldoende tegenop. Hij ondervindt hierdoor een sterk verminderd huurgenot. MDG moet voor een ongestoord huurgenot instaan, zie artikel 7:204 BW. Hierna geeft de kantonrechter eerst weer welke stellingen en bewijzen De Coninck voor deze overlast van Frits Onstenk presenteert. Daarna wordt een weergave gegeven van de stellingen van De Coninck betreffende het optreden van MDG hiertegen.

### Stellingen en bewijzen De Coninck betreffende overlast van Frits Onstenk

#### 3.3 De Coninck wijst, kort en zakelijk weergegeven, op het volgende:

- a. er is een uitvoerig mutatieoverzicht van de plaatselijke politie voorhanden met betrekking tot de klachten van De Coninck betreffende Frits Onstenk. Een greep uit de klachten: op het raam spugen, schelden, bedreigingen, dronkenschap, schoppen tegen de deur, telefonades, hinderlijk volgen, doorgang belemmeren, langdurig aanbellen. Op 20 december 2005 en 6 februari 2006 heeft De Coninck aangifte gedaan van bedreiging respectievelijk intimidatie. Op 3 maart 2006 en 8 juni 2006 heeft hij wederom aangifte

- gedaan, respectievelijk van bedreiging en belediging,
- b. bij vonnis van de Politierechter van deze rechtbank d.d. 25 september 2006 is Frits Onstenk veroordeeld tot een gevangenisstraf voor de duur van 176 dagen, waarvan 100 dagen voorwaardelijk met een proeftijd van 2 jaar. Als bijzondere voorwaarde is opgelegd dat Frits Onstenk zich gedurende de proeftijd moet richten naar de voorschriften en aanwijzingen van de reclassering. De veroordeling vond ondermeer plaats wegens bedreiging en belediging van De Coninck. Hierover is hij door de slachtofferfunctionaris van het Parket van de Officier van Justitie geïnformeerd,
  - c. op 23 april 2007, 8 juni 2007, 17 oktober 2007 en 20 november 2007 heeft De Coninck schriftelijk bij MDG geklaagd betreffende de overlast door Frits Onstenk,
  - d. Frits Onstenk richt zijn agressie vrijwel uitsluitend op De Coninck en niet op andere bewoners van het gebouw. Vandaar dat er geen klachten zijn van anderen. Overigens zijn er wel getuigen van de overlast, maar die durven niet te verklaren uit angst voor represailles,
  - e. Frits Onstenk woont feitelijk bij zijn ouders in de door hen van MDG gehuurde woning. Hij staat in de gemeentelijke basisadministratie op dit adres ingeschreven en hij wordt er zeer regelmatig gezien. Zijn ouders brengen een groot deel van het jaar op de camping door;
  - f. De Coninck wijst er op dat er getuigenbewijs mogelijk is: hij kan worden gehoord, omwonende mevrouw Hittema en twee politieambtenaren;
  - g. bij akte brengt De Coninck nog in het geding zijn schriftelijke verklaring d.d. 22 januari 2009, een email en een foto van de lift met tekst: 'Cok dood' (met Cok wordt De Coninck bedoeld). Verder wordt er een brief toegevoegd van de zoon van De Coninck waarin wordt uitgelegd welke forse impact deze overlast heeft op zijn ouders en zijn eigen gezin. Verder wordt er een melding van mevrouw Hittema toegevoegd over de overlast die zij zelf heeft ondervonden van Frits Onstenk.

## Stellingen De Coninck omtrent optreden MDG

- 3.4** De stellingen van De Coninck over het optreden van MDG luiden, kort en zakelijk weergegeven, als volgt. In 2006 heeft MDG een straatverbod tegen Frits Onstenk van de Voorzieningenrechter (vonnis d.d. 18 juli 2006) gekregen. Uit dit vonnis blijkt onder andere het volgende:
- a. als vaststaand feit geldt dat Frits Onstenk als bijzondere voorwaarde uit hoofde van de voorlopige hechtenis heeft opgelegd gekregen dat hij gedurende de schorsingsperiode geen contact mag opnemen met '*het slachtoffer, dhr. De Coninck*',
  - b. aannemelijk is geworden dat Frits Onstenk, in weerwil van deze voorwaarde, zich nog altijd agressief gedraagt jegens onder andere De Coninck,
  - c. ter zitting van 4 juli 2006 heeft Frits Onstenk gesteld dat hij weer 'droog' staat en dat hij op zoek was naar een andere woonruimte. Uit zijn stellingen in het kort geding (onder 4 van het vonnis) volgt dat hij verslaafd is aan alcohol en lijdt aan epilepsie. Hij erkent dat tussen De Coninck en hem een moeizame relatie bestaat, maar dat ligt aan beiden. Hij erkent voorts dat hij bij zijn ouders inwoont.
- 3.5** Een tweede straatverbod is er niet gekomen, alhoewel de overlast na afloop van het straatverbod op de oude voet verder ging. Daarna heeft MDG eigenlijk niets noemenswaardigs meer gedaan met de klachten omtrent overlast, ondanks herhaalde verzoeken, terwijl deze klachten bepaald niet zijn afgenomen.

## 4. Het verweer

- 4.1 MDG concludeert tot afwijzing van de vorderingen, met veroordeling van De Coninck in de proceskosten. Kort en zakelijk weergegeven voert zij de volgende verweren:
1. Frits Onstenk woont niet bij zijn ouders in,
  2. andere inwoners ervaren geen overlast van hem,
  3. op 19 juni 2007 heeft MDG een nieuw straatverbod gevraagd. Ter zitting heeft de Voorzieningenrechter medegedeeld dit niet te zullen toewijzen. Evenzeer is het kort geding tegen de heer en mevrouw Onstenk (de huurders) ter zitting gestrand. De Voorzieningenrechter vond dat het hun vrijstond om in hun woning hun zoon te ontvangen. Een bodemprocedure bij de kantonrechter in Brielle bleek hetzelfde lot beschoren; ter zitting gaf de rechter aan dat toewijzing niet zou kunnen plaatsvinden omdat alleen De Coninck stelt overlast te ondervinden,
  4. gelet op haar acties in drie korte gedingen heeft MDG al haar mogelijkheden benut,
  5. MDG vraagt zich af of De Coninck niet zelf gedeeltelijk medeschuldig is aan de overlast. Hij is namelijk nogal aanwezig en bemoeit zich met alles. Kennelijk zit het tussen De Coninck en Onstenk niet goed,
  6. de ouders van Onstenk, bejaarde mensen, hebben toegezegd alles te doen om overlast te beperken. De eventuele overlast van Frits Onstenk kan niet aan zijn ouders worden toegerekend,
  7. De Coninck moet onomstotelijk aantonen dat er sprake is van de door hem gestelde overlast. Eerst dan kan MDG actie ondernemen,
  8. betwist wordt dat alle klachten aan Frits Onstenk zijn te verwijten,
  9. gedurende een periode van 1,5 jaar (na medio 2007) was er geen sprake van klachten. Er is dus geen doorlopende periode van klachten.
- 4.2 De Coninck heeft niet aangetoond dat er sprake is van overlast. Dit betekent dat zijn vorderingen moeten worden afgewezen, nu dus niet is komen vast te staan dat MDG te kort is geschoten in haar verbintenis tot het verstrekken van ongestoord huurgenot.

## 5. De beoordeling

- 5.1 Anders dan MDG aanvoert oordeelt de kantonrechter dat als vaststaand wordt aangenomen dat Frits Onstenk in de woning op nummer 69 woont, althans daar vaak feitelijk verblijft. Duidelijk is immers dat hij in het GBA op dit adres is ingeschreven, uit voormeld kort geding vonnis blijkt dat hij dit zelf heeft gezegd terwijl uit de stellingen van De Coninck, die op dit punt onvoldoende door MDG weersproken zijn, volgt dat hij zeer regelmatig in het gebouw aanwezig is.
- 5.2 Evenmin volgt de kantonrechter MDG in haar stellingen dat de gestelde overlast niet aan de huurders van de woning op nummer 69 kan worden toegerekend. Dit volgt immers uit artikel 7:219 BW. De huurder is jegens de verhuurder aansprakelijk voor de gedragingen van hen die het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden.
- 5.3 Uit het strafvonnis alsmede het kort geding vonnis is duidelijk geworden dat medio 2006 er sprake was van overlast van Onstenk jegens De Coninck. Medio 2007 geldt hetzelfde maar toen heeft MDG nul op rekest gekregen van de rechter, zonder dat dit overigens tot vonnissen heeft geleid. Er kan vanuit worden gegaan dat medio 2007 MDG zelf ook van mening was dat er toen sprake was van overlast omdat zij immers procedures tegen zowel Frits Onstenk als zijn ouders is gestart. Uit de hiervoor onder c weergegeven brieven, waarvan de ontvangst door MDG niet wordt betwist, volgt dat er regelmatig in 2007 door De Coninck wordt geklaagd.

- 5.4** Uit de brief van 29 mei 2008 van MDG aan de gemachtigde van De Coninck volgt dat op 18 maart 2008 een gesprek tussen MDG en De Coninck heeft plaatsgevonden omtrent de gestelde overlast. De kantonrechter onderschrijft niet het standpunt van MDG dat gedurende een relevante periode geen sprake is geweest van klachten. Twee maanden later is er immers gedagvaard.
- 5.5** Anders dan MDG stelt in deze brief en in haar verweer in deze procedure vindt de kantonrechter niet dat de gestelde overlast zonder meer een zaak is tussen De Coninck en Frits Onstenk. Natuurlijk kan hun persoonlijke verstandhouding een rol spelen, doch overheersend is dat De Coninck huurder is en Frits Onstenk niet, terwijl hij wel feitelijk woonachtig is in de door zijn ouders van MDG gehuurde woning in het complex. Met andere woorden: als zijn ouders deze woning niet zouden huren, dan zou deze overlast zich niet voordoen. Gesteld noch gebleken is immers dat er andere redenen zijn die maken dat Frits Onstenk zo vaak in het gebouw aanwezig is. Er is dus een causaal verband tussen de verhuur van MDG aan de ouders van hun woning en de overlast die De Coninck stelt te ondervinden. Daarbij komt dat de gedragingen van Frits Onstenk zich niet alleen richten tegen de persoon van eisers, maar ook tegen hun woning en directe leefomgeving. Wat betreft de mogelijke 'eigen schuld' van De Coninck aan de door hem gestelde overlast, overweegt de kantonrechter dat gesteld noch gebleken is dat De Coninck zich schuldig maakt aan enige vorm van overlast jegens (de ouders van) Frits Onstenk. Er is niet gebleken van klachten van Onstenk bij MDG. Kennelijk ervaren de ouders van Frits Onstenk dus geen overlast in huurrechtelijke zin van De Coninck.
- 5.6** Evenmin onderschrijft de kantonrechter de stelling van MDG dat zij al haar juridische mogelijkheden heeft uitgeput. Zij is nooit een bodemprocedure gestart tegen de huurders / ouders van Frits Onstenk omtrent de overlast. De bodemprocedure die zij heeft gevoerd ziet met name op de overlast van de hond van Frits Onstenk. Voor het overige heeft zij volstaan met een drietal korte gedingen die uit de aard van deze procedures slechts tijdelijke ordemaatregelen kunnen opleveren. MDG is geen voorlopig getuigenverhoor aangevraagd. Een dergelijke procedure is in overlastzaken niet ongebruikelijk en biedt gelegenheid, zonder dat er sprake is van een bewijsopdracht en procesrisico, om bewijs te verzamelen. Het biedt ook een goede gelegenheid, zo is de kantonrechter op grond van eerdere ervaringen gebleken, om politieagenten te horen. Het echtpaar De Coninck en uiteraard ook Onstenk zelf kunnen dan worden gehoord. Vervolgens kan een inschatting worden gemaakt van de procesrisico's.
- 5.7** De kantonrechter onderschrijft niet dat van De Coninck kan worden gevergd dat hij onomstotelijk bewijs aandraagt van de overlast. Een huurder hoeft niet de overlastzaak ten behoeve van de verhuurder tot in de puntjes voor te bereiden. Wel dient de huurder zo gedocumenteerd mogelijk klachten op te geven. Dat heeft De Coninck gedaan; bovendien zijn de klachten gecombineerd met een aantal strafrechtelijke aangiftes. Vervolgens dient de verhuurder in dan wel (bij voorkeur) buiten rechte acties te ondernemen, bestaande uit onderzoek naar de klachten, overleg met de betrokkenen en zonodig een procedure. Aan MDG kan worden toegegeven dat zij in een lastig pakket verkeert; alleen De Coninck verklaart omtrent de overlast en nagenoeg niemand anders. Een dergelijke procespositie leidt niet tot een succesvolle procedure. Met een voorlopig getuigenverhoor echter kan hiervan een betere inschatting worden gemaakt.
- 5.8** Er is echter nog een ander punt dat de kantonrechter hier wil maken. Het komt in allerhande sociale situaties (school, werk, wonen, verkeer) voor dat mensen te kampen hebben met agressie die tegen hen persoonlijk is gericht. Ook komt het voor dat mensen in de omgeving niet durven op te komen voor het slachtoffer van dergelijke agressie uit angst dat hun hetzelfde zal overkomen of omdat zij bedreigd zijn door de dader. In het geval van een huursituatie zoals de onderhavige, mag het niet

zo zijn dat het (huur)recht deze slachtoffers op voorhand geen remedie biedt omdat een bewijsrechtelijke inschatting van de zaak leidt tot de conclusie dat de vordering tegen de overlastveroorzakende huurders toch niet kan worden toegewezen. Van de verhuurder mag enig creatief onderzoek en durf (bijvoorbeeld zelf anoniem horen van omwonenden, geluids- of beeldopnamen, voorlopig getuigenverhoor, meer toezicht, inschakeling particuliere recherche) worden verwacht ter bescherming van het mogelijke slachtoffer van overlast, oftewel haar eigen huurder. Indien het slachtoffer van dergelijke overlast in een situatie als de onderhavige in rechte op voorhand geen remedie zou hebben, dan wordt toegelaten dat één persoon het woonklimaat van een ander structureel vergalt, hetgeen niet acceptabel is.

5.9 De kantonrechter zal dus het gevorderde sub 1 toewijzen, met dien verstande dat aan MDG de keuze wordt gelaten welke procedure zij aanvangt tegen de huurders Onstenk; een bodemprocedure of een voorlopig getuigenverhoor.

5.10 De kantonrechter zal de beslissing op de vorderingen sub 2 tot en met 4 aanhouden. De Coninck baseert deze vordering feitelijk op de overlast. Zij voert aan dat er sprake is van *'ontbreken van woongenot, althans de drastische vermindering daarvan sinds lange tijd'*. Dat kan de kantonrechter in deze procedure niet vaststellen zonder nader onderzoek. Nu MDG wordt veroordeeld tot het aanvangen van een procedure tegen de huurders Onstenk wordt de beslissing op deze vorderingen op grond van redenen van proceseconomie geruime tijd aangehouden, zodat MDG de kantonrechter te zijner tijd kan berichten over de uitkomst van de procedure(s) tegen de huurders Onstenk. Het is bepaald niet uit te sluiten dat uit de getuigenverklaringen die dan mogelijk voorhanden zijn, materiaal blijkt dat voor de beoordeling van deze vorderingen van De Coninck dienstig is, al dan niet na het verstrekken van een bewijsopdracht.

## 6. De beslissing

De kantonrechter:

veroordeelt gedaagde om binnen 30 dagen na betekening van het ten deze te wijzen vonnis hetzij een dagvaarding in een civiele bodemprocedure uit te brengen tegen de huurder van de woonruimte, gelegen te Spijkenisse aan de Dr. J.M. den Uyllaan 69, strekkende tot beëindiging van de huurovereenkomst tussen gedaagde en de huurder van deze woonruimte en ontruiming van de woning, hetzij ter griffie van het bevoegde gerecht een verzoekschrift tot het houden van een voorlopig getuigenverhoor in te dienen waarin voormelde huurder als verweerder is aangemerkt, zulks op straffe van een dwangsom van € 1000 per dag dat gedaagde in gebreke blijft aan deze veroordeling te voldoen;

verklaart deze beslissing tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

verwijst de zaak naar de civiele schriftelijke rolzitting van dinsdag 8 december 2009 om 10.15 uur voor akte uitlaten zijdens MDG als bedoeld onder 5.10. van dit vonnis,

houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.J.J. van Rijen en uitgesproken ter openbare terechtzitting.

## Noot

De situatie waarin een huurder overlast ondervindt van een andere huurder en van de gemeenschappelijke verhuurder verlangt om tegen de overlast op te treden komt vaker voor en hierover bestaat de nodige jurisprudentie. Door deze jurisprudentie zijn de grenzen uitgezet wanneer de gezamenlijke verhuurder moet optreden en hoe hij dient te handelen. Door de verhuurder in deze zaak te verplichten om hetzij een bodemprocedure te starten, hetzij een voorlopig getuigenverhoor te initiëren, lijkt de kantonrechter deze grenzen op te rekken.

In de eerste plaats kan een huurder die ernstige overlast ondervindt van een ander zelf optreden tegen de hem aangedane overlast, bijvoorbeeld door uit hoofde van onrechtmatige daad staking van de overlast op straffe van een dwangsom te vorderen. Als een dergelijke vordering niet zinvol is of niet tot het gewenste resultaat leidt, kan de huurder zich tot de gezamenlijke verhuurder wenden. Sinds het Van Gent/Wijnands-arrest wordt aangenomen dat een huurder die overlast bezorgt aan omwonenden tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen tegenover de verhuurder. <sup>[1]</sup> Het verbod om overlast te veroorzaken vloeit rechtstreeks voort uit art. 7:213 BW. De gezamenlijke verhuurder kan dan ook ontbinding van de huurovereenkomst en/of ontruiming van de woning bewerkstelligen. Dit is soms de meest doelmatige oplossing.

Art. 7:204 lid 3 BW bepaalt dat een feitelijke stoornis in het woongenot door derden, zoals bijvoorbeeld verkeers- of geluidsoverlast, geen gebrek vormt. Een dergelijke stoornis komt voor rekening van de huurder. In de memorie van toelichting is echter opgenomen dat niet is uitgesloten dat de verhuurder zodanige bevoegdheden tegenover derden heeft dat gezegd kan worden dat hij zelf mede tot de feitelijke stoornis bijdraagt door van deze bevoegdheden geen gebruik te maken. <sup>[2]</sup> Een dergelijke situatie valt buiten de uitzondering van art. 7:204 lid 3 BW. Het is inmiddels vaste rechtspraak dat indien de verhuurder geen gebruik maakt van zijn bevoegdheid om tegen de overlast veroorzakende huurder op te treden, dit nalaten een gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW oplevert jegens de door overlast geplaagde huurder. Met andere woorden, de verhuurder is jegens de klagende huurder verplicht om op te treden tegen overlast die veroorzaakt wordt door een andere huurder van deze verhuurder. <sup>[3]</sup>

Zoals vermeld is in de jurisprudentie uitgewerkt hoe de verhuurder deze verplichting vorm moet geven. De verhuurder moet naar aanleiding van de klachten een eigen onderzoek instellen om zich een eigen oordeel te vormen omtrent de ernst van de veroorzaakte overlast en moet daarop zijn verdere maatregelen baseren. <sup>[4]</sup> Zo zal de verhuurder moeten trachten de verhoudingen tussen de klagende huurders en de overlast veroorzakende huurder te normaliseren, bijvoorbeeld door in overleg te treden, afspraken te maken, hulpverlenende instanties in te schakelen en/of bemiddeling door een wijkagent te bewerkstelligen. Het is voor de verhuurder niet altijd eenvoudig om een beeld te krijgen van de situatie. Soms ontbreken schriftelijke klachtmeldingen, schriftelijke politiegegevens of beeldmateriaal. Het kan zijn dat omwonenden huiverig zijn om met naam en toenaam schriftelijk te verklaren welke overlast zij ervaren. Als de overlast echter vaststaat en de door de verhuurder ondernomen acties niet tot vermindering van de overlast leiden, dan zal de verhuurder zo nodig een ontbindings- en/of ontruimingsprocedure moeten instellen tegen de overlastveroorzakende huurder. Deze maatregel kan zelfs van de verhuurder worden verwacht als niet valt uit te sluiten dat deze niet tot ontbinding en ontruiming zal leiden. <sup>[5]</sup> Het komt ook niet zelden voor dat de vorderingen van verhuurders tegen overlast veroorzakende huurders stranden. <sup>[6]</sup>

Als de verhuurder nalaat om de benodigde maatregelen te treffen, dan kan de huurder deze in rechte van de verhuurder afdwingen. De huurder kan in een procedure bijvoorbeeld van de verhuurder eisen

dat hij een verbod afdwingt voor de overlastgevende huurder om overlast te veroorzaken op straffe van een dwangsom (nakoming), dat hij een procedure start tot beëindiging van de huurovereenkomst (ontbinding of opzegging) en/of ontruiming van de woning op straffe van een dwangsom of dat hij de rechter verzoekt om een straatverbod, eventueel met — als meest vergaande middel — het verzoek tot tenuitvoerlegging van het vonnis bij lijfswang (gijzeling). [\[1\]](#) In geval van een vordering tot nakoming zal de huurder naast een algemeen overlastverbod meestal ook meer concreet vorderen welke gedragingen de huurder moet staken, bijvoorbeeld een verbod om te schreeuwen, te schelden of harde muziek te draaien of een vordering om de overlastgevende huurder te verplichten om zachte vloerbedekking aan te brengen in zijn woning. [\[2\]](#)

In de onderhavige zaak hebben de door overlast geplaagde huurders van deze aan hen toekomende mogelijkheid gebruikgemaakt. De huurders meenden dat de verhuurder onvoldoende had gedaan met hun klachten omtrent de overlast en hebben van de verhuurder gevorderd dat de verhuurder een gerechtelijke procedure start strekkende tot beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning op straffe van een dwangsom. De verhuurder had echter niet geheel stilgezeten. Hij had tweemaal in kort geding om een straatverbod van de overlastgevende zoon gevraagd en had een kort geding en een bodemprocedure tegen de ouders van de zoon (de huurders) gevoerd. Op het eerste straatverbod na waren de procedures niet succesvol. De kantonrechter vond niet dat de verhuurder hiermee al zijn juridische mogelijkheden had benut. De bodemprocedure tegen de huurder zag niet op de overlast die door hun zoon veroorzaakt werd en de verhuurder had in plaats van een drietal kort gedingen, die enkel tijdelijke ordemaatregelen kunnen opleveren, een voorlopig getuigenverhoor moeten aanvragen om op deze manier bewijs te verzamelen omtrent de overlast. Op die manier hadden de wijkagenten, de huurders en hun zoon kunnen worden gehoord en had de verhuurder een inschatting kunnen maken van de procesrisico's in een bodemprocedure. Van de verhuurder mag naar mening van de kantonrechter enig creatief onderzoek en durf worden verwacht ter bescherming van de slachtoffers van de overlast. De kantonrechter veroordeelde de verhuurder om hetzij een dagvaarding in een civiele bodemprocedure uit te brengen tegen de huurders strekkende tot beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning, hetzij een verzoekschrift tot het houden van een voorlopig getuigenverhoor in te dienen, op straffe van een dwangsom van € 1000 per dag.

De eerste procesrechtelijke vraag die opkomt is of een kantonrechter in een bodemprocedure een partij kan bevelen een voorlopig getuigenverhoor te organiseren, zonder dat dit gevorderd is. Art. 23 Rv lijkt hierin duidelijk: de rechter beslist over al hetgeen partijen hebben gevorderd of verzocht. Hij mag dus niet meer of anders toewijzen dan partijen aan hem hebben gevraagd. De huurders hebben in deze procedure verzocht om de verhuurder te verplichten een procedure te starten strekkende tot beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Zij hebben erop gewezen dat getuigenbewijs mogelijk is, maar hebben hun eis niet conform art. 130 Rv in de zin gewijzigd. Ook is er geen sprake van bepaalde rechten waarover partijen niet de vrije beschikking hebben, zoals dwangsommen, zodat de in de jurisprudentie aangenomen uitzondering op art. 23 Rv niet van toepassing is. [\[3\]](#) Het lijkt mij derhalve dat de kantonrechter, door de verhuurder in zijn vonnis een keuze te geven tot het starten van een bodemprocedure of een voorlopig getuigenverhoor, meer heeft toegewezen dan dat de huurders hem hebben verzocht. Partijen hadden daar tegen op kunnen komen door het instellen van een rechtsmiddel. Een tweede vraag die rijst is of een verhuurder niet zelf mag bepalen hoe hij een ontruimingsprocedure gaat aanpakken en hoe hij het noodzakelijke bewijs daarvoor bijeen denkt te krijgen. In een procedure tegen de overlastpleger kan de verhuurder verschillende bewijsmiddelen gebruiken, zoals klachtmeldingen, sommaties, gespreksverslagen, logboeken van omwonenden, foto's en videomateriaal, geluidsmateriaal, schriftelijke en mondelinge politiegegevens, anonieme



getuigenverklaringen, processen-verbaal van constatering van de deurwaarder en deskundigenrapporten. [\[10\]](#) In deze zaak zat de verhuurder met het probleem dat andere omwonenden geen overlast ondervonden van de zoon van huurders en dat omwonenden niet durfden te verklaren uit angst voor represailles. Kennelijk was het dossier niet compleet genoeg. Door het in een voorlopig getuigenverhoor laten horen van de betrokken personen en de wijkagenten kan de verhuurder extra bewijs vergaren. Zelfs de bange omwonenden kunnen als getuigen opgeroepen worden. Ik zou me kunnen voorstellen dat de verhuurder er in deze zaak juist bewust voor heeft gekozen om het voorlopig getuigenverhoor niet in te zetten. Er hadden immers al gesprekken met de betrokken personen plaatsgevonden en er was er een uitvoerig mutatieoverzicht van de plaatselijke politie voorhanden. Getuigenverklaringen van de betrokken personen en de wijkagenten zullen waarschijnlijk weinig nieuws aan het dossier toevoegen. En wellicht wilde de verhuurder de bedreigde omwonenden niet dwingen om verklaringen op naam af te geven. Het vergt immers nogal wat van een bange omwonenden om een verklaring af te leggen tegen iemand die hun gevoel van veiligheid in hun woonomgeving aantast. In een dergelijke situatie lijkt het opleggen van een verplichting tot het starten van een voorlopig getuigenverhoor dus niet de meest doelmatige maatregel. Mogelijk heeft de kantonrechter zich hier te veel gemengd in het door de verhuurder uit te voeren onderzoek naar de overlast.

Er staan de verhuurder ten aanzien van de bewijsvergaring, zoals de kantonrechter naar mijn mening wel terecht overweegt, alternatieve maatregelen ten dienste. Als de verklaringen van omwonenden noodzakelijk zijn om de (ernst van de) overlast aan te tonen, dan had de verhuurder zich in het kort geding of in de bodemprocedure tegen de huurders bijvoorbeeld kunnen bedienen van anonieme notariële getuigenverklaringen. Aan dergelijke verklaringen worden in de rechtspraak bewijswaarde toegekend, zoals is gebleken in de zogenaamde Tokkie-zaak. [\[11\]](#) De in die zaak ter zitting als informant gehoorde wijkagent verklaarde dat deze anonieme verklaringen voor hem herkenbaar waren en correct de bevindingen en gevoelens van de omwonenden weergaven. Het is dus wel van belang dat een wijkagent de authenticiteit van de anonieme verklaringen kan bevestigen.

Tot slot heb ik mijn vraagtekens bij de overweging van de kantonrechter dat de verhuurder *'heeft volstaan met een drietal kort gedingen die uit de aard van deze procedures slechts tijdelijke ordemaatregelen kunnen opleveren'*. Kennelijk meent de kantonrechter dat een kort geding als maatregel niet volstaat en dat enkel een bodemprocedure tot blijvend resultaat zal leiden. Daarin volg ik de kantonrechter niet. Immers, de gevolgen van een in kort geding toegewezen ontruiming zijn in feite vaak niet meer herstelbaar en leiden tot een blijvend resultaat. De verhuurder gaat veelal daadwerkelijk tot ontruiming van de woning over en verhuurt de woning daarna weer opnieuw, zodat de oorspronkelijke huurders niet meer de mogelijkheid hebben om deze woning weer te betrekken. Doorgaans wordt er na de ontruiming ook geen bodemprocedure meer gestart. Indien het ene kort geding dat de verhuurder in deze zaak tegen de huurders heeft gestart (en die ter zitting is gestrand) een kort geding tot ontruiming van de woning betrof, had dit bij een voor de verhuurder gunstige afloop wel degelijk heel doelmatig kunnen zijn. In dat geval is de kantonrechter in zijn vonnis dat de verhuurder alsnog een bodemprocedure moet starten tegen de huurders strekkende tot beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning naar mijn mening wel erg streng voor de verhuurder.

A.M. Langeloo [\[12\]](#)

## Voetnoten

---

- [1] HR 16 oktober 1992, *NJ* 1993, 167
- [2] *Kamerstukken II* 1997/98, nr. 3, p. 15 (MvT).
- [3] Zie bijvoorbeeld Rb. 's-Gravenhage (pres.) 7 oktober 1986, *KG* 1986, 484; Ktr. Rotterdam 18 maart 1994, *WR* 1994, 48; Ktr. Amsterdam 15 april 1998 en Rb. Amsterdam 17 maart 1999, *WR* 1999, 65; Ktr. Amsterdam 28 juni 2001, *WR* 2001, 91; Ktr. 's-Gravenhage 17 oktober 2001, *Prg.* 2001, 5778, m.nt. P. Abas; Rb. Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam 16 maart 2004, *WR* 2005, 45 en Rb. Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht 25 augustus 2004, *WR* 2005, 44
- [4] Rb. Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht 25 augustus 2004, *WR* 2005, 44
- [5] Ktr. Amsterdam 28 juni 2001, *WR* 2001, 91.
- [6] Zie bijvoorbeeld Ktr. Amsterdam 27 maart 2002, *WR* 2003, 29; Ktr. Arnhem 17 februari 2003, *Prg.* 2003, 6015 en Ktr. Amsterdam 12 oktober 2004, *WR* 2005, 88 m.nt. Z.H. Duijnstee-Van Imhoff.
- [7] Zie Huib Hielkema (red.), *Burenoverlast, remedies tegen de overlastgevende huurder*, hoofdstuk 2.4, Apeldoorn/Antwerpen: Maklu 2009.
- [8] Ktr. Rotterdam 18 maart 1994, *WR* 1994, 48.
- [9] BenGH 17 december 1992, *NJ* 1993, 545.
- [10] Zie Huib Hielkema (red.), *Burenoverlast, remedies tegen de overlastgevende huurder*, hoofdstuk 2.6, Apeldoorn/Antwerpen: Maklu 2009.
- [11] Rb. Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam 20 november 2003, *WR* 2004, 62 en ook Rb. Utrecht (vzr.) 14 maart 2008, *LJN* BC6701.
- [12] Met dank aan mr. H.M. HielkemaMr. A.M. Langeloo is advocaat te Amsterdam.