

JHV 2018/24

Ontruiming, Zerotolerancebeleid, Wapens, Hennep, Veiligheid

GEGEVENS

Instantie Voorzieningenrechter Rechtbank Oost-Brabant zp 's-Hertogenbosch

Datum uitspraak 11-04-2018

Publicatie JHV 2018/24 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 7, 2018

Annotator mr. E. de Bie

ECLI ECLI:NL:RBOBR:2018:1670

Zaaknummer C/01/331108 / KG ZA 18-91

Overige

publicaties ECLI:NL:RBOBR:2018:1670

Rechtsgebied Huurrecht

Rechters mr. Loesberg

de stichting

STICHTING WOONBEDRIJF SWS.HHVL, h.o.d.n. WOONBEDRIJF

gevestigd te Eindhoven,

eiseres,

advocaat mr. B. Poort te Eindhoven,

tegen

[bewindvoerder] ,

kantoorhoudende te [vestigingsplaats] ,

in haar hoedanigheid als bewindvoerder van

[onderbewindgestelde 1] , en [onderbewindgestelde 2], beiden wonende te [woonplaats] ,

gedaagde,

advocaat mr. C.A.D. Oomes te Son en Breugel.

Partijen zullen hierna Woonbedrijf en de bewindvoerder, [onderbewindgestelde 1] en [onderbewindgestelde

Partijen 2] genoemd worden.

Regelgeving -

SAMENVATTING

Huurder huurt van Woonbedrijf SWS.HHVL een woning, waar hij met zijn partner en vier minderjarige kinderen woont. Huurder en zijn partner staan onder beschermingsbewind. Huurder heeft eerder elders gewoond, alwaar sprake was van overlastklachten tegen huurder. Er is een politie-inval geweest waarbij onder meer vuurwapens, pepperspray en hennep zijn aangetroffen. Woonbedrijf heeft huurder gesommeerd zelf op te zeggen. Huurder gaat daartoe niet over. In kort geding vordert Woonbedrijf ontruiming. De vordering wordt toegewezen.

UITSpraak

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 7 maart 2018 met 14 producties
- de brief van 26 maart 2018 van de zijde van de bewindvoerder
- de mondelinge behandeling die plaats vond op 29 maart 2018
- de pleitnota van Woonbedrijf

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. [onderbewindgestelde 1] en [onderbewindgestelde 2] wonen samen in een huurwoning van Woonbedrijf te [adres] . Zij hebben vier kinderen in de leeftijd tussen 5 en 11 jaar.

2.2. [onderbewindgestelde 1] en [onderbewindgestelde 2] zijn beiden onder beschermingsbewind gesteld. [onderbewindgestelde 1] bij beschikking van 28 januari 2014 en [onderbewindgestelde 2] bij beschikking van 13 februari 2014. In beide gevallen is de bewindvoerder (bovengenoemd) benoemd als bewindvoerder.

2.3. De woning wordt door [onderbewindgestelde 1] gehuurd. De huurovereenkomst is op 4 september 2012 door [onderbewindgestelde 1] en Woonbedrijf ondertekend. Ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst heeft [onderbewindgestelde 1] ook een overeenkomst van zorg en woonbegeleiding ondertekend met de Stichting Lunet zorg, waarbij Lunet zorg zich jegens [onderbewindgestelde 1] heeft verbonden zorg te dragen voor begeleiding en woontraining.

De huurovereenkomst en de overeenkomst van zorg en woonbegeleiding hangen met elkaar samen. In de overeenkomst van zorg en woonbegeleiding is bepaald dat er een einde komt aan het huurrecht met betrekking tot de betreffende woonruimte op het moment dat er een einde komt aan de woonbegeleiding.

2.4. Op 28 januari 2013 heeft [onderbewindgestelde 1] via een meldformulier aan Woonbedrijf verzocht toestemming te geven voor de samenwoning in de huurwoning met haar partner, [onderbewindgestelde 2] . Woonbedrijf heeft hiervoor bij brief van 27

maart 2013 toestemming gegeven en daarbij medegedeeld dat [onderbewindgestelde 2] gebonden is aan dezelfde afspraken en regels als weergegeven in de huurovereenkomst met [onderbewindgestelde 1] .

In de brief heeft Woonbedrijf tevens medegedeeld dat, indien [onderbewindgestelde 1] voor [onderbewindgestelde 2] het medehuuderschap wil aanvragen, zij moet kijken op de website van Woonbedrijf of in de Woonwijzer.

Vooralsnog is niet gebleken dat [onderbewindgestelde 1] voor [onderbewindgestelde 2] het medehuuderschap heeft aangevraagd. [onderbewindgestelde 2] staat (wel) ingeschreven aan het adres [adres] .

2.5. [onderbewindgestelde 1] en [onderbewindgestelde 2] hebben al eerder met elkaar samen gewoond in een (andere) huurwoning van Woonbedrijf aan de [adres] . [onderbewindgestelde 1] verbleef in eerste instantie in die huurwoning op basis van een DOOR! contract dat (ook) zag op woonbegeleiding. In 2010 ontving Woonbedrijf meldingen van haar huurders over overlast en bedreiging/intimidatie door [onderbewindgestelde 1] en [onderbewindgestelde 2] . Naar aanleiding van deze klachten heeft Woonbedrijf op 19 juli 2010 een gesprek met [onderbewindgestelde 1] gevoerd waarbij zij is gewezen op haar verplichtingen als huurder. In de brief van 21 juli 2010 aan [onderbewindgestelde 1] heeft Woonbedrijf de met haar gemaakte afspraken bevestigd.

Uiteindelijk is in overleg met de betrokken hulpverlening besloten om aan [onderbewindgestelde 1] een tweede kans te bieden en is zij verhuisd naar de huurwoning van Woonbedrijf aan het adres aan de [adres] , waar zij tot op heden (met [onderbewindgestelde 2] samen) woont.

2.6. In juni 2016 ontving Woonbedrijf klachten van omwonenden over overlast die [onderbewindgestelde 1] , [onderbewindgestelde 2] en de kinderen zouden veroorzaken. Woonbedrijf heeft [onderbewindgestelde 1] hierover op 27 juni 2016 een brief geschreven. Naar aanleiding van deze klachten heeft op 5 juli 2016 een gesprek plaats gevonden tussen Woonbedrijf, [onderbewindgestelde 1] en [onderbewindgestelde 2] .

Bij brief van 6 juli 2016 (productie 10 bij dagvaarding) heeft Woonbedrijf aan [onderbewindgestelde 1] en [onderbewindgestelde 2] beschreven hoe het gesprek op 5 juli 2016 is verlopen. Blijkens de inhoud van de brief hebben [onderbewindgestelde 1] en [onderbewindgestelde 2] tijdens dit gesprek aangegeven dat zij zich niet herkenden in de klachten die Woonbedrijf van omwonenden heeft ontvangen.

2.7. Op 5 december 2017 heeft er in verband met een opsporingsonderzoek een inval door de politie plaats gevonden in de door [onderbewindgestelde 1] gehuurde woning.

Naar aanleiding van het opsporingsonderzoek is er op 19 december 2017 een bestuurlijke rapportage opgemaakt die is verzonden naar Woonbedrijf en is overgelegd als productie 11 bij dagvaarding. Uit deze rapportage blijkt – voor zover van belang – het volgende:

‘(...)

Feiten en omstandigheden.

Op dinsdag 5 december 2017 omstreeks 05.00 uur is binnentreden in het pand [adres] . Er werd binnentreden ter doorzoeking ter inbeslagneming en ter aanhouding van de bewoner, de hierboven genoemde [onderbewindgestelde 2] . Hij werd aangetroffen en aangehouden.

Tijdens het onderzoek werden in dit pand de volgende voorwerpen aangetroffen en in beslag genomen.

1. Vuurwapen, pistool, merk Cz Vzor Model 70. Dit werd aangetroffen in een kist en het bleek te zijn doorgeladen. Er bevonden zich 6 patronen in dit vuurwapen. (een in de kamer en vijf in de patroonhouder)

Dit vuurwapen werd aangetroffen in een doos die op de keukenkastjes stond.

2. Drie busjes pepperspray, merk Pfeffer Ko Fog, kleur zwart.

3. Een zak met daarin 780 gram hennep en een zak met daarin 1000 gram gedroogde hennep toppen. Dat het hier om hennep ging bleek uit organoleptisch onderzoek. Hennep is een stof genoemd op Lijst II van de Opiumwet. Deze hennep lag in een voorraadkast die vrij toegankelijk was voor de vier minderjarige kinderen.

4. Een zogenaamde BIBIGUN, zijnde een alarmpistool, merk Smith & Wesson, nummer [nummer] .

5. 7 gripzakjes met hennep toppen, variërend in gewicht van 2 tot 4 gram bruto, onder andere aangetroffen op de eettafel en in een etui op de vensterbank aan de achterzijde.

Geen der bewoners bleek bevoegd tot het voorhanden hebben van bovengenoemde wapens en/of munitie.

Derhalve werd de Wet Wapens en Munitie overtreden.

(...)

Handelshoeveelheid verdovende middelen.

In geval van een hoeveelheid van meer dan 5 hennepstekjes of –planten of meer dan 30 gram softdrugs wordt algemeen aangenomen dat sprake is van beroeps- en bedrijfsmatige hennep teelt.

Er is dus geen sprake van een geringe hoeveelheid voor eigen gebruik.

(...)

Aanbevelingen / gewenste maatregel.

Ik adviseer u passende maatregelen te treffen.

(...)

2.8. Op 31 januari 2018 heeft Woonbedrijf aan [onderbewindgestelde 1] een sommatiebrief gestuurd waarin Woonbedrijf mededeelt dat zij op basis van de bevindingen van de politie bij de doorzoeking van de huurwoning voornemens is om ontbinding

van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde te vorderen. Voordat zij hiertoe over gaat stelt Woonbedrijf [onderbewindgestelde 1] in de gelegenheid de huurovereenkomst vrijwillig op te zeggen.

Een kopie van deze brief is – met begeleidende brief – aan de bewindvoerder van [onderbewindgestelde 1] gestuurd. De brieven zijn overgelegd als productie 13 bij dagvaarding.

2.9. [onderbewindgestelde 1] , noch de bewindvoerder heeft de huurovereenkomst vrijwillig opgezegd.

Wel heeft de bewindvoerder aan Woonbedrijf laten weten dat [onderbewindgestelde 1] niet voornemens is aan [onderbewindgestelde 2] de toegang tot de door haar gehuurde woning te ontzeggen.

3. Het geschil

3.1. Woonbedrijf vordert samengevat - om de bewindvoerder te veroordelen om de door [onderbewindgestelde 1] gehuurde woonruimte binnen drie dagen althans binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis te ontruimen en ontruimd te houden met afgifte van de sleutels aan Woonbedrijf, en om de bewindvoerder te veroordelen in de kosten van deze procedure te vermeerderen met de wettelijke rente te vermeerderen met de nakosten.

3.2. Woonbedrijf heeft – zakelijk weergegeven – aan bovenstaande vorderingen ten grondslag gelegd dat er, gelet op de feiten en omstandigheden die volgen uit de binnentreding door de politie, sprake is van ernstige tekortkomingen in de nakoming van de verplichtingen van [onderbewindgestelde 1] op basis van de wet, de huurovereenkomst en de woonbegeleidingsovereenkomst. In dit soort gevallen voert Woonbedrijf een ‘zero tolerance beleid’ hetgeen betekent dat zij ontruiming van de woonruimte vordert indien de huurder niet bereid is zelf vrijwillig het gehuurde te ontruimen. Dat de woningcorporaties dit beleid voeren is al jaren bekend en er is ook aandacht aan besteed in publicaties en in huis-aan-huis bladen zodat ook [onderbewindgestelde 1] verondersteld mag worden met dit beleid bekend te zijn.

[onderbewindgestelde 1] heeft er geen blijk van gegeven de huur vrijwillig op te zeggen en ook heeft zij aangegeven dat zij [onderbewindgestelde 2] niet de deur uit wenst te zetten.

3.3. [onderbewindgestelde 1] voert verweer waarop hierna, voor zover van belang, nader zal worden ingegaan.

4. De beoordeling

4.1. [onderbewindgestelde 1] heeft betwist dat Woonbedrijf een spoedeisend belang heeft bij de door haar ingestelde vordering tot ontruiming maar dit verweer slaagt niet. Gelet op de in deze procedure bekende feiten en omstandigheden en in aanmerking genomen het door Woonbedrijf gevoerde zero tolerance beleid in dit soort gevallen heeft Woonbedrijf een onmiskenbaar spoedeisend belang bij de vordering tot ontruiming van de huurwoning op korte termijn.

4.2. [onderbewindgestelde 1] heeft niet weersproken dat de politie bij het binnentreden van de door haar gehuurde woning de in de rapportage genoemde zaken heeft aangetroffen. Blijkens de rapportage gaat het om onder meer een grote hoeveelheid hennep (een hoeveelheid die de hoeveelheid die wordt aangenomen voor eigen gebruik overtreft), hennetoppen en wapens, waaronder een doorgeladen pistool met zes patronen in een doos op de keukenkast en busjes pepperspray. [onderbewindgestelde 2] heeft ter

zitting nog betwist dat het pistool doorgeladen was maar wat daar ook van zij, dit neemt niet weg dat er een wapen met patronen in een doos in de keuken is aangetroffen.

De stelling van Woonbedrijf dat [onderbewindgestelde 1] van de aanwezigheid van deze zaken in de woning op de hoogte was heeft [onderbewindgestelde 1] niet betwist en is ook aannemelijk nu de zaken in de leefruimtes, zoals de keuken, van de woning zijn aangetroffen.

Deze feiten in aanmerking genomen en gelet op de door Woonbedrijf in haar dagvaarding aangehaalde bepalingen in de huurovereenkomst (in de considerans en in artikel 8.2) en de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Huurvoorwaarden (artikel 6.7.1)

staat vast dat [onderbewindgestelde 1] te kort is geschoten in haar verplichtingen als huurder uit hoofde van de huurovereenkomst.

4.3. De vraag rijst vervolgens of de rechter in een door Woonbedrijf te voeren bodemprocedure zou oordelen dat deze tekortkoming ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde zou rechtvaardigen en of er aanleiding is om, vooruitlopend op deze beslissing, de huurder (in dit geval de bewindvoerder) te veroordelen om het gehuurde te ontruimen.

4.4. Ingevolge artikel 6:265 BW geeft iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen aan de wederpartij de bevoegdheid om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

Dit betekent dat, nu vast staat dat [onderbewindgestelde 1] tekort is geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst, Woonbedrijf in beginsel bevoegd is om deze overeenkomst te ontbinden.

Naar het oordeel van de voorzieningenrechter zal de rechter in een bodemprocedure oordelen dat de mogelijke uitzondering (vervat in artikel 6:265 lid 1 BW), te weten dat de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt, zich hier niet voor doet, gelet op de hoeveelheid hennep die in de huurwoning is aangetroffen en op de vondst van het vuurwapen, de pepperspray en het alarmpistool. Gelet op de ernst van de tekortkoming acht de voorzieningenrechter de kans groot dat de rechter in een bodemprocedure zal oordelen dat het woonbelang van [onderbewindgestelde 1] en haar kinderen dient te wijken nu er een reële kans is dat er door het voorhanden hebben van een grote hoeveelheid softdrugs en overlast voor de woonomgeving ontstaat, en er door de aanwezigheid van een vuurwapen in de woning binnen handbereik een niet onaanzienlijk risico bestaat voor de veiligheid van de omwonenden. Dat de goederen inmiddels door de politie in beslag zijn genomen doet aan het overlast- en veiligheidsrisico dat door het voorhanden hebben van de goederen onmiskenbaar aanwezig is geweest niet af.

4.5. Nu, zoals hierboven overwogen, de bodemrechter in dit geval een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning naar alle waarschijnlijkheid zal toewijzen dient nog de vraag te worden beantwoord of er aanleiding bestaat voor een veroordeling in kort geding tot ontruiming van de woning vooruitlopend op de uitkomst in een bodemprocedure.

4.6. In dit verband is van belang dat Woonbedrijf een 'zero tolerance beleid' voert jegens huurders die zich bezighouden met activiteiten in strijd met de Opiumwet. [onderbewindgestelde 1] heeft niet weersproken dat zij van dit beleid op de hoogte was.

Het volgt overigens ook uit de door Woonbedrijf in de dagvaarding geciteerde bepalingen van de huurovereenkomst die [onderbewindgestelde 1] mede ondertekend heeft.

Woonbedrijf heeft een zwaarwegend belang bij het handhaven van haar beleid en daarmee bij een snelle ontruiming van de woning nu dit ook naar andere huurders een signaal afgeeft dat dergelijke ernstige tekortkomingen waaraan [onderbewindgestelde 1] en de bij haar inwonende [onderbewindgestelde 2] zich schuldig aan hebben gemaakt niet getolereerd worden.

4.7. De stelling van [onderbewindgestelde 1] dat een veroordeling tot ontruiming in het onderhavige geval, gelet op de zware consequenties die de ontruiming zal hebben voor haar en de vier minderjarige kinderen niet proportioneel is, wordt verworpen.

Daarbij geldt allereerst dat [onderbewindgestelde 1] en [onderbewindgestelde 2] het risico op de te verwachten ontbinding van de huurovereenkomst en de nadelige gevolgen ervan zelf hebben geschapen en dat het in beginsel niet tot de taak van woningcorporaties behoort om voor onderdak te zorgen van minderjarigen, wier ouders in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van de huurovereenkomst en die, nadat de rechter daarover heeft geoordeeld, uit een woning moeten vertrekken.

Daarnaast is onvoldoende aannemelijk dat ontruiming van het gehuurde voor [onderbewindgestelde 1] en haar kinderen tot een acute noodsituatie zal leiden. Het is op de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de ouders zélf en niet van Woonbedrijf om de nadelige effecten van de ontruiming voor hun kinderen zoveel mogelijk te beperken en zij zijn, indien zij daarbij hulp behoeven, gehouden hulpverlenende instanties in te schakelen. [onderbewindgestelde 1] heeft overigens zelf ook aangegeven dat zij met haar gezin contact heeft met vele hulpverlenende instanties waarvan Woonbedrijf in haar dagvaarding heeft gesteld dat deze instanties op de hoogte zijn van de mogelijke ontruiming en zullen ingrijpen indien voor de kinderen van [onderbewindgestelde 1] geen adequate woonruimte wordt gevonden.

4.8. Nu er sprake is van een bewind over de goederen die toebehoren aan [onderbewindgestelde 1] , waartoe ook de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten behoren, zal de bewindvoerder van [onderbewindgestelde 1] worden veroordeeld tot ontruiming van de woonruimte.

Namens [onderbewindgestelde 2] is niet gesteld of gebleken dat hij enig (huur)recht kan doen gelden jegens Woonbedrijf. Toewijzing van de ontruimingsvordering tegen de bewindvoerder van [onderbewindgestelde 1] zal voor [onderbewindgestelde 2] tot gevolg hebben dat hij als zijnde degene die met [onderbewindgestelde 1] in de huurwoning samen woont, deze woning net als [onderbewindgestelde 1] zal moeten verlaten.

Gelet op de belangen van de minderjarige kinderen van [onderbewindgestelde 1] en [onderbewindgestelde 2] zal de ontruimingstermijn gesteld worden op veertien dagen.

4.9. De bewindvoerder zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van Woonbedrijf worden begroot op:

- dagvaarding € 103,50

- griffierecht 626,00

- overige kosten 0,00

- salaris advocaat 816,00

Totaal € 1.545,50

5. DE BESLISSING

De voorzieningenrechter

5.1. veroordeelt de bewindvoerder om binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis de woning aan de [adres] te ontruimen met alle daarin aanwezige personen en zaken tenzij deze zaken van Woonbedrijf zijn, en de sleutels af te geven aan Woonbedrijf,

5.2. veroordeelt de bewindvoerder in de proceskosten, aan de zijde van Woonbedrijf tot op heden begroot op € 1.545,50, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over dit bedrag met ingang van de vijftiende dag na betekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

5.3. veroordeelt de bewindvoerder in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 131,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 68,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak,

5.4. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad,

5.5. wijst af het meer of anders gevorderde.

NOOT

Huurder betwist allereerst het spoedeisend belang. Daar maakt de rechter korte metten mee, wijzend op het zerotolerancebeleid van verhuurder.

Deze uitspraak geeft aanleiding de literatuur en jurisprudentie over ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde wegens het plegen van strafbare feiten erbij te pakken. Duijnstee-Van Imhoff concludeert al dat niet elk in het gehuurde door de huurder gepleegd strafbaar feit een tekortkoming oplevert in de nakoming van diens verplichting om zich als goed huurder te gedragen (zie 'Strafbare feiten en huur', *WR* 2010/15). Denk bijvoorbeeld aan de huurder die in zijn werkkamer fraude pleegt door zijn belastingaangifte niet correct in te vullen. Of aan de huurder die in zijn woning harddrugs aanwezig heeft, maar daarmee geen handelsactiviteiten ontplooit en dus geen overlast veroorzaakt (zie bijv. Rb. Breda 29 februari 2012, *ECLI:NL:RBBRE:2012:BV8562*).

Of het plegen van een strafbaar feit door een huurder in een gehuurde ruimte schending van zijn verplichting om zich als goed huurder te gedragen oplevert, hangt ervan af of deze schending samenhangt met het gebruik van het gehuurde. In het arrest *Van Gent/Wijnands* (HR 16 oktober 1992, *NJ* 1993/167) heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een huurder die onrechtmatige overlast

bezorgt aan omwonenden tevens tekortschiet in de nakoming van zijn verbintenis jegens de verhuurder. Goed huuderschap omvat immers tevens zorg voor de woonomgeving, aldus de Hoge Raad. Zie voor een voorbeeld hiervan Rechtbank Den Haag 18 september 2014, ECLI:NL:RBDHA:2014:12208.

In het onderhavige geval heeft de voorzieningenrechter geoordeeld dat overlast kán ontstaan vanwege de hoeveelheid aanwezige softdrugs. Er was dus nog niet daadwerkelijk sprake van overlast. Ook wordt, gezien de aantreffen wapens, de veiligheid van omwonenden aangegrepen als rechtvaardiging van het oordeel tot ontruiming in kort geding.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, editie 2018, ISBN 9789012401364, p. 157 e.v. en 175.

mr. E. de Bie

Copyright 2018 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.