

ECLI:NL:GHDHA:2024:1529

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	23-07-2024
Datum publicatie	26-09-2024
Zaaknummer	200.322.765/01
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Huur; goed huurderschap; o.a. niet meewerken aan huisbezoeken en aan dringende werkzaamheden en versturen van vele beledigende mails aan medewerkers verhuurder; ontbinding
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF DEN HAAG

Civiel recht

Team Handel

Zaaknummer hof : 200.322.765/01

Zaaknummer rechtbank : 9964826 RL EXPL 22-10411

Arrest van 23 juli 2024

in de zaak van

[appellant] ,

wonend in [woonplaats] ,

appellant,

advocaat: mr. M.A.R. Schuckink Kool, kantoorhoudend in Den Haag,

tegen

Stichting Hof Wonen,

gevestigd in Den Haag,

verweerster,

advocaat: mr. M. Jansen , kantoorhoudend in Rotterdam.

Het hof zal partijen hierna noemen [appellant] en Hof Wonen.

1 De zaak in het kort

- 1.1 Deze zaak gaat over de vraag of [appellant] is tekort geschoten in zijn verplichting om zich als een goed huurder te gedragen en zo ja, of deze tekortkomingen van zodanig gewicht zijn dat ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd was.
- 1.2 De kantonrechter heeft de vorderingen tot ontbinding en ontruiming van verhuurder Hof Wonen toegewezen. Het hof is het met deze beslissing eens.

2 Procesverloop in hoger beroep

- 2.1 Het verloop van de procedure in hoger beroep blijkt uit de volgende stukken:
 - de dagvaarding gedateerd 14 januari 2022, (het hof begrijpt: 2023) waarmee [appellant] in hoger beroep is gekomen van het vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Den Haag (hierna: de kantonrechter) van 30 november 2022;
 - de memorie van grieven van [appellant] ;
 - het arrest van dit hof van 6 juni 2023, waarin een mondelinge behandeling is gelast;
 - het proces-verbaal van de mondelinge behandeling van 16 augustus 2023, waaruit blijkt a) dat [appellant] niet op de zitting is verschenen, b) dat mr. Schuckink Kool heeft verklaard eerder die week contact met hem te hebben gehad en dat [appellant] toen nog niet wist of hij naar de zitting kon komen en c) dat het mr. Schuckink Kool op dat moment niet duidelijk was of hij zich nog vertegenwoordigingsbevoegd mocht achten; de zaak is hierna naar de rol verwezen voor uitlating aan de kant van [appellant] over de verdere voortgang van de procedure;
 - de akte van [appellant] van 28 augustus 2023, waarbij mr. Schuckink Kool heeft bericht dat [appellant] hem had laten weten nog steeds door hem vertegenwoordigd te zijn en hij het hof verzoekt de behandeling van de zaak voort te zetten; hierna is de zaak verwezen naar de rol voor memorie van antwoord;
 - de memorie van antwoord van Hof Wonen, met bijlagen.

3 Feitelijke achtergrond

- 3.1 [appellant] huurt sinds 15 mei 1997 van Hof Wonen (toen nog rechtsvoorgangster Vestia, maar voor het gemak wordt hierna steeds van Hof Wonen gesproken) een benedenwoning met tuin aan de [adres] (verder: de woning).
- 3.2 Op 21 juli 2021 heeft [medewerker Hof Wonen] (verder: [medewerker Hof Wonen]), medewerker sociaal beheer bij Hof Wonen, met [appellant] besproken dat hij geen onderhoud had verricht aan zijn tuin. Afgesproken werd dat [medewerker Hof Wonen] na vier weken terug zou komen, zodat [appellant] een begin kon maken met het onderhoud. Deze afspraak is bij brief van 21 juli 2021 bevestigd.
- 3.3 Op 18 augustus 2021 is [medewerker Hof Wonen] weer langs gegaan, maar [appellant] was niet thuis. [medewerker Hof Wonen] heeft geconstateerd dat er nog geen onderhoud was uitgevoerd. Bij brief van 25 augustus 2021 is aan [appellant] medegedeeld dat Hof Wonen op 1 september 2021 op huisbezoek zou komen en dat als [appellant] geen medewerking zou verlenen, Hof Wonen juridische stappen zou ondernemen.
- 3.4 Bij e-mail van 4 oktober 2021 heeft Hof Wonen aan [appellant] medegedeeld dat hij meermaals de gelegenheid heeft gekregen om zijn tuin in verzorgde staat te brengen en dat hij dit niet heeft gedaan, dat hij daarmee in strijd met de huurovereenkomst handelt en dat Hof Wonen op 6 oktober 2021 op huisbezoek zou komen ter controle van de tuin.
- 3.5 Bij e-mail van 6 oktober 2021 heeft [appellant] geschreven dat zijn tuin zorgvuldig is ontworpen en ecologisch is. Ook heeft hij laten weten dat hij op 6 oktober 2021 niet thuis zou zijn omdat hij vrijwilligerswerk zou gaan doen in België en op zijn vroegst in november 2021 weer in Nederland zou zijn.
- 3.6 Hof Wonen heeft [appellant] en de andere huurders van het wooncomplex bij brief van 15 oktober 2021 bericht dat er meldingen over muizenoverlast waren binnengekomen, en dat Hof Wonen binnenkort onderzoek zou verrichten in een aantal woningen en in de algemene ruimtes en maatregelen zou nemen om de muizen te bestrijden (dichten van kieren en gaten). Hof Wonen heeft de huurders verzocht om hieraan medewerking te verlenen.
- 3.7 Bij e-mail van 21 oktober 2021 heeft [bedrijfsjurist 1] , een bedrijfsjurist van Hof Wonen, [appellant] gesommeerd om zijn tuin uiterlijk 19 november 2021 in verzorgde staat te brengen, medewerking te verlenen aan een huisbezoek en medewerking te verlenen aan de aangekondigde werkzaamheden in de week van 1 november 2021 in verband met de muizenoverlast.
- 3.8 [appellant] heeft dezelfde dag bij e-mail gereageerd en medegedeeld dat een huisbezoek niet op prijs wordt gesteld en dat hij zich hiertegen zou verzetten. Ook staat in deze e-mail: *"Samengevat u kan de pot op met uw sommatie en gerechtelijke procedure junior bedrijfsjurist [bedrijfsjurist 1] ."* In een e-mail later die dag heeft [appellant] medegedeeld dat hij in België verbleef en nog niet wist wanneer hij weer in Nederland zou zijn.
- 3.9 Op 9 november 2021 heeft [medewerker Hof Wonen] [appellant] bericht dat zij de volgende dag op huisbezoek zou komen. [appellant] was die dag, 10 november 2021, niet aanwezig. [medewerker Hof Wonen] heeft vanaf een bovenwoning vastgesteld dat de tuin van [appellant] niet was onderhouden en heeft fotos gemaakt van de achtertuin.
- 3.10 Bij aangetekende brief van 10 november 2021 heeft de gemachtigde van Hof Wonen aan [appellant] medegedeeld, voor zover relevant, dat de tuin van [appellant] volledig overwoekerd is en daardoor een zeer onverzorgde indruk maakt, en dat [appellant] op grond van de wet gehouden is om onderhoud te plegen aan zijn tuin en om medewerking te verlenen aan de werkzaamheden ter bestrijding van de muizenoverlast. [appellant] is gesommeerd om uiterlijk 24 november 2021 onderhoud te (laten) verrichten aan zijn tuin en om uiterlijk 15 november 2021 een afspraak te maken voor de bestrijdingswerkzaamheden. Daarbij is bericht dat als [appellant] hieraan niet gehoor zou geven, Hof Wonen een gerechtelijke procedure zou starten.
- 3.11 Bij e-mail van 10 november 2021 heeft [appellant] medegedeeld dat zijn tuin geen ongedierte aantrekt, dat Hof Wonen niet heeft gereageerd op zijn voorstel om de tuin met een stadsecoloog te

bezichtigen en dat hij niet kon zeggen wanneer hij weer in Nederland zou zijn.

- 3.12 De gemachtigde van [appellant] heeft bij e-mail van 24 november 2021 aan Hof Wonen bericht dat de familie van [appellant] zich zorgen maakte omdat zij geen contact konden krijgen met [appellant]. Hof Wonen is bij die mail verzocht om de gerechtelijke procedure op te schorten. Bij e-mail van 25 november 2021 is medegedeeld dat een familielid van [appellant] in december 2021 onderhoud zou verrichten aan de tuin.
- 3.13 Bij e-mail van 8 december 2021 heeft de gemachtigde van [appellant] aan Hof Wonen bericht dat [appellant] weer in zijn eigen woning verbleef en dat hij erg verzwakt was en ernstige medische klachten had.
- 3.14 Bij e-mail van 11 januari 2022 heeft Hof Wonen aan de gemachtigde van [appellant] geschreven dat Hof Wonen een huisbezoek wilde inplannen op 20 januari 2022. De gemachtigde heeft daarop dezelfde dag terug gemaïld dat [appellant] vanwege de coronapandemie geen huisbezoek wilde. Bij deze e-mail zijn enkele foto's bijgevoegd waaruit bleek dat er onderhoud was verricht aan de tuin.
- 3.15 Hof Wonen heeft bij e-mail van 18 januari 2022 verzocht om fotos toe te sturen van de binnenruimten van de woning. Nadat de gemachtigde van [appellant] om een nadere onderbouwing van dat verzoek had gevraagd, heeft Hof Wonen bij e-mail van 2 februari 2022 geschreven dat de redenen hiervoor waren (i) dat geconstateerd was dat de gordijnen van [appellant] altijd gesloten waren en dat er op de voordeur vele vlekken te zien waren, (ii) dat [medewerker Hof Wonen] tijdens het bezoek op 21 juli 2021 te horen had gekregen dat [appellant] geen toegang wilde verschaffen omdat de woning een rommel was, (iii) dat zij tijdens dit gesprek een onaangename geur afkomstig uit de woning had waargenomen, (iv) dat zij toen had afgesproken op een later moment op huisbezoek te komen maar dat [appellant] telkens niet had thuisgegeven, (v) dat [appellant] aangaf de onverzorgde staat van de tuin wel prima te vinden, (vi) dat omwonenden melding hadden gedaan bij Hof Wonen dat zij zich zorgen maakten omdat hij zijn kleding in het kanaal voor de woning waste en (vii) dat [appellant] bij de politie en zorginstellingen bekend stond als een zorgmijder.
- 3.16 De gemachtigde van [appellant] heeft vervolgens bij e-mail van 4 februari 2022 laten weten dat, samengevat, de familie van [appellant] regelmatig zijn woning bezocht en geen vervuiling heeft waargenomen, dat [appellant] niet zou meewerken en dat Hof Wonen in een procedure zou moeten aangeven waarom bepaalde informatie verstrekt moest worden.
- 3.17 Op 4 maart 2022 heeft [appellant] aan Hof Wonen gemaïld dat hij terug was in Nederland en dat hij niet zou meewerken aan een huisbezoek. In deze e-mail heeft [appellant] [medewerker Hof Wonen] agressief genoemd en heeft hij geschreven dat de bedrijfsjurist en gemachtigde van Hof Wonen "de pot op" konden. Deze e-mail is door [appellant] naar vele mailadressen gestuurd, waaronder de landelijke fractie van de SP, Duurzaam Den Haag en enkele gemeenteraadsliden.
- 3.18 Naast deze e-mail van 4 maart 2022 heeft Hof Wonen in de periode van 4 tot en met 9 maart 2022 meer dan 20 e-mails ontvangen van [appellant] over verschillende zaken waarmee [appellant] zich niet kon verenigen. Ook deze e-mails zijn naar allerlei personen en instanties gestuurd.
- 3.19 Op 18 maart 2022 heeft bij [appellant] een huisbezoek plaatsgevonden in het kader van gepland onderhoud in 2025 in het wooncomplex. Daarbij zijn [bewonersbegeleider] (hierna: [bewonersbegeleider]), bewonersbegeleider, en [opzichter] (hierna: [opzichter]), opzichter bij [naam] Bouwadvies, aanwezig geweest. Zij hebben bij e-mail van 18 maart 2022 aan [medewerker Hof Wonen] geschreven:
- "(...) Er is zeker sprake van verwaarlozing. De woning staat vol met spullen en wordt niet schoongemaakt. De deurklink van de voordeur is zwart van viezigheid. Zodra je de hal binnen komt heb je weinig loopruimte. Er staat een hok voor een cavia/vogel oid. Zijn wasrekje staat daar. Als je doorloopt naar de keuken staat er een step, kast vol met spullen en het aanrechtblad is niet zichtbaar zo vol staat deze. Middenin de woonkamer staat een bureau met een beeldscherm erop. Rondom deze tafel staan allemaal tafels/spullen waardoor je er amper kan lopen. We konden niet goed in de slaapkamer kijken, maar er stond een bed met er omheen ook allemaal spullen.*
- Spinnenrag hangt overal in de woning. De vloer ziet zwart van vuiligheid. Op sommige plaatsen kijk je rechtstreeks op de houten vloer. In de hele woning hangt een penetrante geur. Bewoner heeft al vijf jaar lekkage in de badkamer en in de woonkamer, maar is tot heden niet opgelost. () In de technische*

opname hebben wij foto's gemaakt, maar alleen van de lekkage/klachten."

- 3.20 Bij e-mail van 22 maart 2022 heeft de gemachtigde van Hof Wonen aan de gemachtigde van [appellant] medegedeeld dat tijdens het huisbezoek was geconstateerd dat de woning ernstig was vervuild en dat er lekkages in de woning waren. Zij heeft aangekondigd dat de bedrijfsjurist van Hof Wonen, mr. [bedrijfsjurist 2], contact op zou nemen over hetgeen was geconstateerd. [bedrijfsjurist 2] heeft vervolgens op 25 april 2022 aan de gemachtigde van [appellant] gemaïld dat [medewerker Hof Wonen] samen met een andere collega een huisbezoek wilde afleggen om de woning te bekijken en te bezien of het mogelijk zou zijn om afspraken te maken over herstelwerkzaamheden en het opruimen en schoonmaken van de woning. Zij heeft een paar data in mei 2022 voorgesteld en erbij vermeld dat de zus van [appellant] welkom zou zijn bij het bezoek.
- 3.21 Op 21, 22 en 25 april 2022 heeft [appellant] meerdere e-mails naar Hof Wonen gestuurd waarin hij onder andere zijn onvrede heeft geuit over Hof Wonen en haar gemachtigde.
- 3.22 Op 26 april 2022 heeft [appellant] weer meerdere e-mails aan Hof Wonen gestuurd, met een kopie naar een groot aantal andere personen en instanties. In één van die e-mails (om 10.53 uur) heeft [appellant] onder meer geschreven: *"() ik heb dacht ik meer dan duidelijk aangegeven een bezoek van woonconsulent [medewerker Hof Wonen] en collega niet op prijs te stellen wegens hun agressieve gedrag zowel schriftelijk, verbaal als nonverbaal. We zijn nu een half jaar verder () en nog steeds wordt () aangedrongen op een bezoek aan mijn woning van deze zelfde [medewerker Hof Wonen] en collega. Wat zijn ze denkende? Als ik maar hard genoeg ga dreigen dan krijg ik vanzelf mijn zin? Vaak werkt het inderdaad zo maar ik vrees dat ze dit maal de verkeerde persoon getroffen hebben."* In een latere e-mail van die dag heeft hij de LinkedIn-pagina van [medewerker Hof Wonen] ingekopieerd en heeft hij [medewerker Hof Wonen] *"professioneel ruziemaakster"* genoemd, onder verwijzing naar haar achtergrond als scheidingsplanner. Ook deze e-mail is in kopie naar een groot aantal personen en instanties gestuurd, onder wie vertegenwoordigers van de media en de politiek. In weer een andere e-mail dezelfde middag heeft hij over de rechtsvoorgangster van Hof Wonen geschreven *"a fish rots from the head to the tail"*.
- 3.23 [bedrijfsjurist 2] heeft diezelfde middag, 26 april 2022 om 13.03 uur, [appellant] gesommeerd te stoppen met het sturen van e-mails naar Hof Wonen en vele andere personen en met het doen van grievende uitlatingen over medewerkers van Hof Wonen. Ook heeft [bedrijfsjurist 2] [appellant] gesommeerd medewerking te verlenen aan een huisbezoek door [medewerker Hof Wonen] en andere collegas. Daarnaast heeft zij in deze e-mail geschreven dat als [appellant] door zou gaan met het versturen van dit soort berichten en medewerking zou weigeren aan een huisbezoek en aan het maken van afspraken over het opruimen, schoonmaken en onderhoud van de woning en de tuin, Hof Wonen mogelijk een gerechtelijke procedure zou starten. [appellant] heeft hierop bij e-mail om 13.16 uur gereageerd met de tekst: *"U kan de pot op met uw sommaties Vestia jurist [bedrijfsjurist 2]. We leven hier gelukkig niet in Noord Korea"*. Ook deze e-mail heeft [appellant] in kopie naar meer dan vijftig geadresseerden gestuurd, waaronder wederom vertegenwoordigers van de media en politiek.
- 3.24 Op 28 april 2022 heeft [appellant] een e-mail met een foto van [medewerker Hof Wonen], afkomstig van haar LinkedIn-profiel, aan Hof Wonen en meer dan 100 geadresseerden gestuurd. Vervolgens heeft [appellant] dezelfde groep personen en instanties gemaïld dat hij de foto van [medewerker Hof Wonen] ook op de buurtapp zal zetten.
- 3.25 Op 30 april 2022 heeft [appellant] wederom aan een grote groep geadresseerden onder meer geschreven: *"Types als echtscheidings jurist [medewerker Hof Wonen], Vestia jurist [bedrijfsjurist 1] en advocaat Jansen krijgen geen toegang tot mijn woning. Nu niet en in de toekomst ook niet. Wegens een gebroken sleutelbeen kan ik de maand mei weinig doen. Rond 1 juli ben ik bereid op een neutrale locatie (ik stel voor het uitdeelpunt van de voedselbank in de Bethel kerk) op een steenworp afstand van het Vestia kantoor op de Louvesteinlaan het bezoeken van mijn woning door een Vestia medewerker te bespreken."*
- 3.26 Bij e-mail van 3 mei 2022 heeft de gemachtigde van [appellant] aan [bedrijfsjurist 2] gemaïld dat [appellant] vanwege een gebroken sleutelbeen voorlopig niet kon opruimen/leeghalen. Ook heeft zij bericht dat zij voorafgaand aan het inspectiebezoek graag een overleg bij haar op kantoor wilde om afspraken te maken, omdat het voorgenomen bezoek volgens haar het gevolg leek te zijn van een eerder bezoek met een heel ander doel en [appellant] op geen enkele wijze had kunnen bevroeden dat

nadere inspectie zou volgen. Zij heeft voorgesteld dat dit overleg op 1 juli 2022 zou kunnen plaatsvinden.

- 3.27 Bij e-mail van diezelfde middag (3 mei 2022 dus) heeft de gemachtigde van Hof Wonen de gemachtigde van [appellant] onder meer geschreven dat de maat voor Hof Wonen vol was, vanwege de grievende uitlatingen van [appellant] over medewerkers van Hof Wonen in de vele mails die hij dagelijks stuurde, zijn vervuilde en overvolle woning en het continu geen gelegenheid willen geven voor het afleggen van huisbezoeken. De gemachtigde heeft verder geschreven dat (i) Hof Wonen erbij bleef dat op korte termijn, namelijk op 9 mei 2022, een huisbezoek zou moeten volgen, zodat er concrete afspraken zouden kunnen worden gemaakt binnen welke redelijke termijn de woning zou worden schoongemaakt en opgeruimd en dat (ii) Hof Wonen begrip had voor het gebroken sleutelbeen, maar dat hij voor een huisbezoek slechts de deur hoefde te openen. Zij heeft aangekondigd dat als [appellant] geen gelegenheid zou geven voor een huisbezoek en aan het eventueel laten uitvoeren van werkzaamheden aan de geconstateerde lekkages en zou doorgaan met het sturen van (grievende) e-mails, Hof Wonen een gerechtelijke procedure zou starten. Zij heeft verzocht of [appellant] bereid was op korte termijn gelegenheid te geven aan een huisbezoek.
- 3.28 Op 3 mei 2022 heeft [appellant] een e-mail gestuurd aan zijn gemachtigde, met een kopie aan [bedrijfsjurist 2] en onder meer de deken van de Orde van Advocaten en de wijkagent. Hij heeft daarin onder meer geschreven dat Hof Wonen er zonder politie-inzet met last tot binnentreden er niet in komt en dat hij ook niet voor 1 juli met Hof Wonen in gesprek wil.
- 3.29 [appellant] heeft Hof Wonen geen toegang meer verleend tot de woning.
- 3.30 De woning is in het voorjaar van 2023 door de deurwaarder ontruimd.

4 Procedure bij de rechtbank

- 4.1 Hof Wonen heeft [appellant] gedagvaard en gevorderd dat, samengevat, de kantonrechter, bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis, 1) de huurovereenkomst ontbindt, 2) [appellant] veroordeelt om de woning te ontruimen en 3) [appellant] veroordeelt in de kosten van het geding.
- 4.2 Hof Wonen heeft hieraan ten grondslag gelegd dat sprake is van ernstige tekortkomingen aan de kant van [appellant]. Hof Wonen stelt (voor zover voor de beoordeling hierna relevant) dat [appellant] zich niet als een goed huurder heeft gedragen door
- geen althans onvoldoende onderhoud uit te voeren aan zijn achtertuin;
 - de woning ernstig te laten vervuilen en vol te zetten met spullen;
 - geen gelegenheid te geven voor het uitvoeren van dringende werkzaamheden (wat betreft de vermoedelijke lekkages)
 - geen gelegenheid te geven voor het uitvoeren van huisbezoeken;
 - vele e-mails te sturen aan onder meer medewerkers van (de rechtsvoorgangster van) Hof Wonen en zich daarin ongepast en grensoverschrijdend uit te laten over hen en (de rechtsvoorgangster van) Hof Wonen in het algemeen.
- 4.3 [appellant] heeft de gestelde tekortkomingen betwist en heeft aangevoerd dat ontbinding in elk geval niet gerechtvaardigd is.
- 4.4 De kantonrechter heeft de vorderingen toegewezen en [appellant] in de kosten veroordeeld.

5 Vorderingen in hoger beroep

- 5.1 [appellant] is in hoger beroep gekomen omdat hij het niet eens is met het vonnis. Hij heeft verschillende grieven (bezwaren) tegen het vonnis aangevoerd. [appellant] vordert dat het hof het vonnis vernietigt en de vorderingen van Hof Wonen alsnog afwijst, met veroordeling van Hof Wonen in de proceskosten.
- 5.2 [appellant] stelt na de ontruiming een zwervend bestaan te leiden. Hij merkt op dat hij met dit hoger beroep wellicht niet zijn huis kan terug krijgen, maar dat hij op basis van de uitspraak mogelijk wel schadevergoeding kan krijgen en kan bereiken dat Hof Wonen hem een andere woning aanbiedt. Kort

gezegd houden de grieven van [appellant] het volgende in. Met grief 1 voert hij aan dat geen sprake is van tekortkomingen van zijn kant en dat in elk geval ontbinding niet gerechtvaardigd is. Hij wijst op rechtspraak van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) waaruit blijkt dat de "loss of home" de meest vergaande inbreuk op het huisrecht van artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) vormt, zodat een indringende proportionaliteitstoetsing nodig is. [appellant] heeft 23 jaar in de woning gewoond en is door de ontruiming dakloos geworden; er was ook geen noodopvang voor hem beschikbaar. Hof Wonen had voldoende minder vergaande middelen ter beschikking om wijziging van het huurdersgedrag bij [appellant] te bewerkstelligen, zoals bijvoorbeeld langs de weg van een gedragsaanwijzing, aldus [appellant]. Grieven 2 tot en met 5 zien op de specifieke gestelde tekortkomingen (zie hierboven onder 4.2.). [appellant] betwist deze tekortkomingen en herhaalt dat in elk geval geen sprake was van tekortkomingen die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigen. Het hof komt hierna bij de beoordeling op de afzonderlijke grieven terug.

6 Beoordeling in hoger beroep

- 6.1 Het hof zal eerst de afzonderlijke verwijten langslopen, om te bezien of deze kwalificeren als een of meer tekortkomingen. Daarna zal het hof beoordelen of de, al dan niet vastgestelde, tekortkomingen een ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigen.

De gestelde tekortkomingen (grieven 2 tot en met 5)

Tuin

- 6.2 Zoals de kantonrechter terecht en onbestreden heeft overwogen blijkt uit artikel 7:217 BW en bijlage I bij artikel 1 van het op artikel 7:240 BW gebaseerde Besluit kleine herstellingen, kort samengevat, dat klein onderhoud voor rekening van de huurder komt en dat daaronder valt het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen in zijn tuin. Met de kantonrechter is het hof van oordeel dat uit de door Hof Wonen overgelegde fotos van (zoals onweersproken is aangevoerd) 18 augustus 2021 en september 20221 blijkt dat [appellant] in deze verplichting is tekortgeschoten. Dat [appellant] een andere mening heeft over hoe een tuin eruit zou moeten zien, laat onverlet dat hij in elk geval verplicht was om te zorgen voor het snoeien van over de schutting hangende takken. [appellant] voert met zijn grief 4 aan dat het te ver gaat om al een tekortkoming aan te nemen steeds als sprake is van overhangende takken en dat een langere periode van ontbreken van onderhoud is vereist. Het gaat hier echter ook om langere perioden zonder onderhoud. Na meerdere verzoeken vanaf juli 2021 heeft immers pas in december 2021 het eerste onderhoud plaatsgevonden. Niet betwist is dat hierna opnieuw geen onderhoud heeft plaatsgevonden, waardoor in september 2022 toch weer sprake was van over de schutting hangende takken. [appellant] voert nog aan dat er in andere opzichten geen sprake was van (grove) verwaarlozing van de tuin, maar wat daar ook van zij, door dat herhaaldelijk niet snoeien heeft hij in strijd gehandeld met zijn onderhoudsverplichting en met zijn verplichting zich te gedragen als goed huurder (artikel 7:213 BW).

Vervuilde en overvolle woning

- 6.3 Niet in geschil is dat de huurder verplicht is om de woning schoon te houden. Evenmin is weersproken dat een te volle woning risicos mee kan brengen in de sfeer van brandgevaar. Voor zover [appellant] met zijn grief 2 aanvoert dat de waarnemingen van de medewerkers [bewonersbegeleider] en [opzichter] niet een voldoende representatief en getrouw beeld van de toestand in de woning opleveren, volgt het hof hem daarin niet. Evenals de kantonrechter ziet het hof geen aanleiding om te twijfelen aan de waarnemingen tijdens het huisbezoek van 18 maart 2022 (zie 3.19 hierboven). [appellant] stelt zon aanleiding ook niet. De waarnemingen zijn bovendien onvoldoende gemotiveerd betwist. Dat [appellant] zelf en zijn zus menen dat het wel meeviel is in dat verband onvoldoende. Het had op de weg van [appellant] gelegen om ofwel mee te werken aan een huisbezoek en zo te laten zien dat het inderdaad wel meeviel, of in elk geval dat het slechts om een achterhaalde

momentopname ging, ofwel om zijn betwisting nader te onderbouwen, bijvoorbeeld met fotos. [appellant] heeft dit alles nagelaten. Als onvoldoende gemotiveerd staat daarom vast dat in elk geval op en rond 18 maart 2022 sprake was van een ernstig vervuild en overvol huis. Ook dit levert een tekortkoming op.

6.4 [appellant] voert met grief 2 nog aan dat op het moment van ontruiming (uit de stukken leidt het hof af dat dit in het voorjaar van 2023 moet zijn geweest) geen sprake meer was van vervuiling, in elk geval niet in de mate waarin dit is geconstateerd op 18 maart 2022. [appellant] verwijst in dat verband naar fotos die als productie 1 bij memorie van grieven zouden zijn overgelegd, maar deze productie ontbreekt, terwijl Hof Wonen stelt dat op die fotos alleen de woonkamer te zien is. Wat daar ook van zij, ook als de woning op het moment van de ontruiming was opgeruimd en schoongemaakt, maakt dat de eerdere tekortkoming in 2022 niet ongedaan.

Geen gelegenheid geven tot huisbezoek

6.5 De kantonrechter heeft terecht overwogen dat [appellant] na de constatering tijdens het huisbezoek van 18 maart 2022 verplicht was om mee te werken aan een opvolgend huisbezoek zodat nader onderzoek zou kunnen worden gedaan en afspraken zouden kunnen worden gemaakt over het schoonmaken en opruimen van de woning. [appellant] heeft dit als zodanig ook niet bestreden. Hij voert echter aan (onderdeel van grief 3) dat hij wel degelijk gelegenheid heeft gegeven tot nader onderzoek. Volgens [appellant] heeft hij in het geheel niet gesteld dat Hof Wonen niet welkom was en heeft hij alleen als voorwaarde gesteld dat er voorafgaand aan het bezoeken van zijn woning een gesprek zou plaatsvinden tussen hem en Hof Wonen. Het hof begrijpt dat [appellant] hiermee wil zeggen dat hij wel voldoende heeft meegewerkt en zich dus als een goed huurder heeft gedragen.

6.6 Het hof gaat hier niet in mee. Met de kantonrechter is het hof van oordeel dat Hof Wonen in de e-mail van 25 april 2022 (zie hierboven onder 3.20) een redelijk voorstel heeft gedaan aan [appellant] voor een volgend huisbezoek. Nadat [appellant] afwijzend had gereageerd met zijn e-mail van 26 april 2022 om 10.53 uur (zie hierboven onder 3.22) en bovendien nog andere negatieve mails had verstuurd (zie ook 3.22) heeft [bedrijfsjurist 2] nog diezelfde middag om 13.03 uur (zie onder 3.23) [appellant] gesommeerd (onder meer) om haar per ommegaande te berichten welke datum en tijdstip hem zouden uitkomen voor een huisbezoek. [appellant] heeft hierop binnen een paar minuten laten weten dat [bedrijfsjurist 2] "de pot op" kon met deze sommatie (zie eveneens 3.23). Hierna volgde de e-mail van [appellant] van 30 april 2022 (zie onder 3.25), waarin [appellant] schrijft dat "types als echtscheidingsadvocaat [medewerker Hof Wonen], Vestia jurist [bedrijfsjurist 1] en advocaat Jansen" geen toegang krijgen tot zijn woning, "nu niet en in de toekomst ook niet". Het door [appellant] in diezelfde e-mail gedane voorstel om rond 1 juli op een neutrale locatie het bezoeken van zijn woning door een medewerker van Hof Wonen te bespreken, is min of meer herhaald door zijn advocaat in de e-mail van 3 mei 2022 (zie 3.26). Met de kantonrechter is het hof van oordeel dat Hof Wonen niet akkoord hoefde te gaan met deze gestelde voorwaarde, temeer niet nu Hof Wonen in de maanden daarvoor al meermalen vergeefs had geprobeerd om afspraken te maken met [appellant]. Hof Wonen kon en mocht de reacties van [appellant] dan ook opvatten als een weigering tot medewerking. Ook die weigering levert een tekortkoming op.

Geen gelegenheid geven tot het uitvoeren van dringende werkzaamheden (lekkages/muizen).

6.7 Niet in geschil is dat het vaststellen van oorzaak en omvang van een lekkage en het verhelpen ervan dringende werkzaamheden zijn in de zin van artikel 7:220 BW. Uitstel van dit soort werkzaamheden kunnen immers tot extra kosten of schade leiden. Om dezelfde reden kunnen werkzaamheden ter bestrijding van muizenoverlast als dringend worden aangemerkt. Naar het oordeel van het hof heeft de kantonrechter terecht overwogen dat naar aanleiding van de door [bewonersbegeleider] en [opzichter] op 18 maart 2022 geconstateerde sporen van lekkages er in elk geval voldoende reden bestond om een deskundige nader onderzoek te laten verrichten om te beoordelen of de lekkages inderdaad al verholpen waren, zoals [appellant] stelde, en of er nog schadeherstel nodig was. Daarnaast heeft de kantonrechter terecht overwogen dat ook als juist zou zijn dat er in de woning van [appellant] geen muizen aanwezig waren, er reden was om onderzoek te verrichten in het hele complex en dus ook in de woning van [appellant], om zo te kunnen bepalen of maatregelen (zoals het dichten van gaten en

kieren) noodzakelijk waren om overlast te voorkomen.

6.8 [appellant] heeft dit alles in feite ook niet bestreden in hoger beroep. Wel voert hij met grief 3 aan dat de kantonrechter ten onrechte heeft geoordeeld dat hij geen gelegenheid heeft gegeven tot het uitvoeren van dringende werkzaamheden of van nader onderzoek. Ook op dit punt betoogt [appellant] dat hij nooit heeft gesteld dat Hof Wonen niet welkom was en dat hij alleen een voorwaarde heeft gesteld, namelijk een voorafgaand gesprek. Het hof verwerpt dat betoog en verwijst naar hetgeen het hierboven onder 6.6 heeft overwogen. Van een meewerkende houding was evident geen sprake en, mede gelet op de voorgeschiedenis, van het stellen van een redelijke voorwaarde die Hof Wonen niet kon weigeren ook niet.

E-mails

6.9 Met de kantonrechter is het hof van oordeel dat de inhoud van de door [appellant] verstuurde e-mails waarvan een deel hierboven in het feitenoverzicht is weergegeven; in het dossier bevinden zich nog meer e-mails ongepast, beledigend en kwetsend is. [appellant] wijst met grief 5 onder meer op zijn vrijheid van meningsuiting, maar het rondsturen van fotos van medewerkers van Hof Wonen en de geuite beledigingen (zoals het in verband brengen van vrouwelijke medewerkers van Hof Wonen met een door hem kennelijk zelf verzonden wedstrijd en prijs getiteld "de gouden dildo"), kunnen niet met een beroep op de vrijheid van meningsuiting worden gerechtvaardigd. De hoeveelheid en de inhoud van de verstuurde e-mails, die ook nog eens naar vele andere personen en instanties werden verzonden, zijn zodanig dat ook naar het oordeel van het hof sprake is van handelen in strijd met de verplichting zich als een goed huurder te gedragen. Daaraan doet niet af dat geen directe schade aan het gehuurde of hinder aan de omgeving is veroorzaakt. De kwetsende en beledigende e-mails kunnen wel degelijk worden gekwalificeerd als handelingen in strijd met goed huurderschap in de zin van artikel 7:213 BW.

Ontbinding gerechtvaardigd? (grief 1)

6.10 Uit het voorgaande blijkt dat het hof het eens is met de kantonrechter dat [appellant] in meerdere opzichten tekort is geschoten in zijn verplichting zich als goed huurder te gedragen. Uit artikel 6:265, lid 1 BW en de rechtspraak van de Hoge Raad² volgt dat iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van zijn verbintenissen, aan de wederpartij de bevoegdheid geeft om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te (doen) ontbinden, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Het is hierbij aan de tekortschietende partij om zich voldoende gemotiveerd op deze tenzij-uitzondering te beroepen. Bij de beoordeling dient de rechter rekening te houden met alle door partijen genoegzaam gemotiveerd aangevoerde omstandigheden van het geval, waarbij niet op voorhand aan één bepaald gezichtspunt beslissende betekenis kan worden toegekend. Kern is dat alleen een tekortkoming van voldoende gewicht recht geeft op (gehele of gedeeltelijke) ontbinding.

6.11 Voor zover [appellant] met zijn grief 1 bedoelt aan te voeren dat artikel 8 EVRM tot een verdergaande toets moet leiden, volgt het hof hem daarin niet. Daargelaten de discussie tussen partijen over de vraag of [appellant] in zijn relatie tot Hof Wonen een beroep op dat artikel kan doen, geldt dat de rechter in het kader van de beoordeling van de gerechtvaardigdheid van de ontbinding op grond van artikel 6:265 lid 1 BW, rekening kan houden met het feit dat een huurder in het algemeen een zwaarwegend belang heeft bij behoud van zijn huurwoning en dat ontbinding van een huurovereenkomst voor hem verstrekkende gevolgen kan hebben. Daarbij zal steeds moeten worden nagegaan in hoeverre dit het geval is in een specifieke casus.

6.12 De kantonrechter heeft in het vonnis onder 4.9 en 4.10 gemotiveerd waarom de vastgestelde tekortkomingen, in onderlinge samenhang gezien, van voldoende gewicht waren om ontbinding te rechtvaardigen. Het hof is het met die motivering eens. Inderdaad zou het ontbreken van voldoende tuinonderhoud, waarmee deze zaak is begonnen, niet voldoende grond voor ontbinding zijn geweest.

Maar daar is het niet bij gebleven. [appellant] heeft zich van meet af aan niet constructief opgesteld. Hij heeft het maken van een afspraak over tuinonderhoud op de lange baan geschoven en heeft geweigerd mee te werken aan het maken van afspraken over het schoonmaken en opruimen van zijn woning en over in zijn woning te verrichten werkzaamheden in het kader van de muizenoverlastbestrijding en mogelijke lekkages. Bovendien heeft hij zich meermalen op onaanvaardbare wijze uitgelaten (tegen)over medewerkers van Hof Wonen. Uit de stukken blijkt dat Hof Wonen vele pogingen heeft gedaan om met [appellant] in gesprek te komen, maar dat [appellant] een normale communicatie onmogelijk heeft gemaakt. Hij heeft daarmee, zoals de kantonrechter terecht heeft overwogen, in weerwil van alle waarschuwingen zelf het behoud van zijn woning in gevaar gebracht.

6.13 Ontbinding is dus inderdaad gerechtvaardigd. Daaraan doet niet af dat [appellant] al 23 jaar in het gehuurde woonde en voor zover bekend niet eerder problemen had veroorzaakt. Evenmin doet daaraan af dat hij naar eigen zeggen door de ontruiming dakloos is geworden en dat er voor hem geen noodopvang beschikbaar was. Hij heeft die stelling overigens op geen enkele manier onderbouwd. De tekortkomingen zijn te ernstig om een voortzetting van de huurrelatie van Hof Wonen te verlangen. Het hof volgt [appellant] ook niet in diens stelling (onderdeel grief 1) dat Hof Wonen eerst nog de route van, zo nodig door de rechter bekrachtigde, gedragsaanwijzingen had moeten volgen. Gelet op de halsstarrige tegenwerking van [appellant] , de vele vergeefse pogingen van Hof Wonen om die te doorbreken en het feit dat [appellant] op geen enkele wijze heeft laten zien dat hij bereid was om zijn gedrag te veranderen (hij is bijvoorbeeld niet op zitting verschenen om daarover in gesprek te gaan), kon ook dat niet van Hof Wonen worden verwacht.

Conclusie en proceskosten

6.14 De conclusie is dat het hoger beroep van [appellant] niet slaagt. Daarom zal het hof het vonnis bekrachtigen. Het hof zal [appellant] als de in het ongelijk gestelde partij veroordelen in de proceskosten van het hoger beroep.

6.15 Die proceskosten worden begroot op:

griffierecht 783,-

salaris advocaat 2.424,- (2 punten × tarief II)

nakosten 178,- (plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)

Totaal 3.385,-

7 Beslissing

Het hof:

- bekrachtigt het vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Den Haag van 30 november 2022;
- veroordeelt [appellant] in de kosten van de procedure in hoger beroep, aan de zijde van Hof Wonen begroot op 3.385,-;
- bepaalt dat als [appellant] niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan de uitspraak heeft voldaan en dit arrest vervolgens wordt betekend, [appellant] de kosten van die betekening moet betalen, plus extra nakosten van 92,-.

Dit arrest is gewezen door mrs. E.M. Dousma-Valk, M.P.J. Ruijpers en D. Stoutjesdijk en in het openbaar uitgesproken op 23 juli 2024 in aanwezigheid van de griffier.

¹ Producties 6 en 43 van Hof Wonen.

² Hoge Raad van 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810.
