

ECLI:NL:GHSHE:2019:2341

Instantie	Gerechtshof 's-Hertogenbosch
Datum uitspraak	02-07-2019
Datum publicatie	03-07-2019
Zaaknummer	200.237.829_01
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Huurder veroorzaakt langdurig ernstige geluidsoverlast voor omwonenden. Vordering van woningstichting tot ontbinding en ontruiming terecht toegewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF s-HERTOGENBOSCH

Team Handelsrecht

zaaknummer 200.237.829/01

arrest van 2 juli 2019

in de zaak van

[appellante] ,

voorheen wonende te [woonplaats] , thans zonder bekende woon- of verblijfplaats,

appellante,

hierna aan te duiden als [appellante] ,

advocaat: mr. M.M.M. Minkels te Tilburg,

tegen

Stichting WonenBreborg,

gevestigd en kantoorhoudende te [vestigings- en kantoorplaats] ,

geïntimeerde,

hierna aan te duiden als WonenBreborg,

advocaat: mr. M.M. de Cock te Tilburg,

als vervolg op het door het hof gewezen tussenarrest van 9 oktober 2018 in het hoger beroep van het door de kantonrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, zittingsplaats Tilburg, onder zaaknummer

5 Het verloop van de procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenarrest van 9 oktober 2018 waarbij het hof heeft bepaald dat partijen gelegenheid wordt geboden voor pleidooi;
- de bij brief van 11 mei 2018 door [appellante] toegezonden productie 7 (aantekeningen van de griffier van de comparitie van partijen in eerste aanleg van 5 december 2017);
- de bij brief van 15 mei 2018 door [appellante] toegezonden productie 8;
- de brief van 12 september 2018 van [appellante] , waarin is geschreven dat zij de incidentele vordering tot schorsing van de uitvoerbaar bij voorraadverklaring intrekt (art. 351 Rv);
- het H16-formulier van WonenBrebung waarin is bevestigd dat partijen zijn overeengekomen ieder de eigen kosten van het incident te dragen;
- het pleidooi op 15 mei 2019, waarbij partijen pleitnotities hebben overgelegd;
- de in het overgelegde procesdossier eerste aanleg ontbrekende Cd-rom met videobeelden gemaakt door omwonenden (productie 10 bij dagvaarding in eerste aanleg) en een leesbare versie van het procesverbaal van bevindingen van de politie van 3 november 2017 (door [appellante] met het oog op de comparitie van partijen in eerste aanleg aan de kantonrechter toegezonden bij brief van 27 november 2017), beiden overhandigd tijdens het pleidooi door mr. Minkels en waartegen mr. D.A.C. Janssen, kantoorgenoot van mr. De Cock en ter zitting aanwezig, geen bezwaar heeft gemaakt.

Het hof heeft daarna een datum voor arrest bepaald. Het hof doet recht op bovenvermelde stukken, de eerder in hoger beroep overgelegde stukken en de stukken van de eerste aanleg.

6 De beoordeling

6.1. In het vonnis waarvan beroep heeft de kantonrechter in rechtsoverweging 2 feiten weergegeven. Deze feiten, die niet zijn betwist, vormen ook in hoger beroep het uitgangspunt. Voorts staan nog enkele andere feiten, als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet voldoende gemotiveerd betwist, tussen partijen vast. Hierna zal een overzicht worden gegeven van deze relevante feiten. Het hof heeft de feitenweergave van de kantonrechter op ondergeschikte punten aangepast en aangevuld.

6.1.1. WonenBrebung heeft met ingang van 27 juli 2015 aan [appellante] en haar voormalige echtgenoot de heer [voormalig echtgenoot van appellante] (geen partij in onderhavige procedure) verhuurd de woning aan de [adres 1] te [plaats] (hierna ook: de woning of het gehuurde). Het betrof een zogenoemde Tijdelijke Huurovereenkomst Begeleid wonen voor een periode van 12 maanden. De heer [voormalig echtgenoot van appellante] heeft in 2016 afstand gedaan van zijn huurrechten, waardoor [appellante] de woning vanaf 1 november 2016 zelfstandig van WonenBrebung huurt.

6.1.2. [appellante] heeft drie minderjarige kinderen. De vader van [appellante] (hierna: de vader) is enige tijd met regelmaat bij [appellante] thuis gekomen. De vader kampt onder andere met (ernstige) psychische problematiek.

6.1.3. In de Tijdelijke Huurovereenkomst Begeleid wonen is, voor zover van belang, het

volgende bepaald:

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- verhuurder bereid en in staat is tijdelijk woonruimte aan huurder te verschaffen, maar hiertoe slechts bereid is wanneer er een directe koppeling zal worden gemaakt tussen een verplichte begeleiding van huurder door Instituut voor Maatschappelijk Werk, hierna te noemen de begeleidende instantie, aan huurder enerzijds en de terbeschikkingstelling van woonruimte van verhuurder aan huurder anderzijds en huurder zich in dit kader tevens zal verbinden aan een zogeheten anti-overlast bepaling; (...)
- In geval van een succesvolle beëindiging van de begeleiding, verhuurder bereid is de tijdelijke huurovereenkomst om te zetten in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd; (...)
- gedurende 12 maanden kan worden gezien of huurder in staat is zelfstandig en zonder begeleiding te wonen; (...)

VERKLAREN OVERENGEKOMEN TE ZIJN HET NAVOLGENDE: ()

Artikel 2 De bestemming van het gehuurde

2.1 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte, enkel voor huurder, welke partij is bij een begeleidingsovereenkomst bedoeld in artikel 8 van deze huurovereenkomst, gesloten tussen huurder en begeleidende instantie. (...)

6.1.4. In de Tijdelijke begeleidingsovereenkomst naar zelfstandig wonen (behorende bij de onder 6.1.3. genoemde Tijdelijke Huurovereenkomst) is in artikel 3 onder meer het volgende vermeld:

Artikel 3 Het woonbegeleidingsplan (...)

3.2 In het woonbegeleidingsplan zijn tenminste afspraken gemaakt over de begeleiding die de cliënt nodig heeft om te kunnen voldoen aan de algemene voorwaarden die behoren bij de in artikel 4.1 genoemde huurovereenkomst, waarbij het onder andere gaat om de betalingsverplichtingen en het voorkomen van overlast of hinder.

6.1.5. De Algemene Huurvoorwaarden Woonruimte d.d. 1 februari 2015 (hierna: de algemene voorwaarden) zijn op de huurovereenkomst van toepassing verklaard. Daarin staat, voor zover van belang, het volgende:

De verplichtingen van huurder

()

Overlast, strafbare feiten

6.15. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimte bevinden.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst. (...)

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 12

12.1 (...) Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder

daarop bevinden.

6.1.6. Vanaf juni 2016 hebben (diverse) omwonenden van [appellante] herhaaldelijk geklaagd bij WonenBreburch en/of bij de regiopolitie Zeeland-West Brabant, district Tilburg, (hierna: de politie) over de door [appellante], haar kinderen en de vader veroorzaakte (geluids)overlast. Het betreffen anonieme klachten.

6.1.7. Uit het door medewerkers van WonenBreburch bijgehouden interactielogboek volgt onder andere:

19-7-2016: Vandaag met mevrouw, haar begeleiding en de huismeester de bewoning van afgelopen periode geëvalueerd. Dit was niet positief. We hebben van 3 verschillende omwonenden schriftelijke klachten ontvangen. Die klachten gaan voornamelijk over schreeuwen en gillen. Ook tijdens dit

gesprek heeft mevrouw meerdere malen flink geschreeuwd, gescholden en gegild. Bij mevrouw aangegeven dat als dit representatief is voor haar manier van reageren ik me iets voor kan stellen bij

de klachten. De begeleiding herkende dit ook. Mw. ligt in scheiding en is erg emotioneel, desalniettemin geen gegronde reden om overlast te veroorzaken. Afgesproken de tijdelijke overeenkomst met een half jaar te verlengen. WonenBreburch gaat geen overlastdossier opbouwen en

tegelijk een vast huurcontract uitgeven, dat is tegenstrijdig. Wij willen in de komende periode dan ook geen klachten meer ontvangen. (...)

18-10-2016: De overlast is al minder erg, maar als het schreeuwen zou stoppen dan zou dat prachtig

zijn. (...) Aangegeven dat zij gerust een joint mag roken, dat is geen overlast. Alleen het schreeuwen

wordt als overlast aangemerkt, dat ik contact zal opnemen met de hulpverlening om dit gesprek door

te geven.

6.1.8. Bij brief van 22 juli 2016 heeft mevrouw [medewerker van Wonenbreburch 1] namens WonenBreburch onder meer het volgende aan [appellante] bericht:

() Tijdelijke huurovereenkomst

Een tijdelijke huurovereenkomst wordt alleen als u zich als goed huurder hebt gedragen omgezet in

een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Tijdens ons gesprek op 19 juli hebben we de voortgang besproken. Gedurende uw tijdelijke overeenkomst is er door meerdere omwonenden schriftelijk over u geklaagd vanwege geluidsoverlast. Helaas hebben wij tijdens het gesprek meerdere malen moeten

constateren dat u vrij snel met zeer luide stem buitenproportioneel reageert. Dit is ook het gedrag dat

de overlast veroorzaakt.

Verlenging

WonenBreburch is bereid om u een tweede kans te bieden om uw woongedrag te verbeteren en om geen overlast meer te veroorzaken. Daarom heeft WonenBreburch, in overleg met de begeleiding, besloten om uw huurovereenkomst met 6 maanden te verlengen. Dit betekent dat uw tijdelijke

huurovereenkomst verlengd wordt voor de periode van 27 juli 2016 tot 27 januari 2017.

Gedurende

deze periode zal ik u uitnodigen voor een gesprek om de voortgang met u te bespreken. ()

- 6.1.9. Op 8 november 2016 heeft WonenBreborg, in de persoon van [medewerker van Wonenbregburg 2] , aan [appellante] een brief verzonden, die voor zover hier van belang, als volgt luidt:

Op dinsdag 18 oktober ben ik bij u op huisbezoek geweest. Aanleiding van dit bezoek zijn de klachten van omwonenden over geluidsoverlast. U bent met het maatschappelijk werk in traject om te

zorgen dat uw kinderen beter naar u luisteren. Ook is de bedoeling dat de druk die u dagelijks ervaart

minder wordt.

Naast bovengenoemde sociale component hebben wij ook een praktische afspraak gemaakt. Uw woning is namelijk voornamelijk ingericht met harde materialen, zodat geluid erg hard doorklinkt. Bovendien is de trap nog niet bekleed (...) Ook zou het een verbetering komt als u in de woonkamer zorgt voor bijvoorbeeld dikke overgordijnen, een kleed aan de wand of op de vloer of iets dergelijks.

- 6.1.10. Op 6 februari 2017 heeft huismeester [de huismeester] het volgende aan WonenBreborg gemaild:

Hallo, ter info

De bewoonster van de [adres 1] [appellante] loopt opnieuw te stieren bij de burens, voornamelijk bij

[adres 2] [eigenaren]. [medewerker van Wonenbregburg 2] is met hulpverlening aan de gang maar dit wil niet op gang komen heb ik begrepen. [appellante] stond vandaag opnieuw op de ruiten te meppen van de burens. Dit gaat binnenkort escaleren.

- 6.1.11. In het mutatie rapport van de politie, dat is opgemaakt op 25 juli 2017, is door verbalisant [de verbalisant] onder andere het volgende opgenomen:

24-07-2017 Afstemmingsoverleg [appellante] [adres 1] :

Aanwezig:

IMW-Zuid: [medewerker van IMW-Zuid] - Zorg over [de vader van appellante] (Vader van mevr. [appellante])

[Zorg] Zorg: [ambulant medewerkster van Zorg] - Ambulant medewerkster over [de vader van appellante]

Gezinsmanager: [gezinsmanager] - sinds drie weken betrokken bij gezin [appellante]

Leger des Heils: [medewerker van het Leger des Heils] - vervangt [betrokkene] zorg mevr. [appellante]

WonenBreborg: [medewerker van Wonenbregburg 2] - verhuurder Mevr. [appellante] ()

Overleg:

[ambulant medewerkster van Zorg] vertelde dat het goed ging met [de vader van appellante] (OPA) tot maart / april. Man is verstandelijk

beperkt en lichamelijk beperkt. (...) [appellante] was de enige in de familie die nog bekwaam was

om voor haar vader (OPA) te zorgen echter werd dit wel afgeraden door [ambulant medewerkster van Zorg] . Ondanks dat kwam

opa toch bij [appellante] wonen.

Vanuit politie komen er sinds 15 juli 2017 veel overlast meldingen waarbij deze voornamelijk worden

veroorzaakt door opa dmv schreeuwen / krijsen en gooien van spullen. (...) Op 22 juli heeft de politie 5 meldingen van overlast gehad rondom het adres van [appellante] . (...)

In de middag heb, [de verbalisant] , samen met [de tijdelijke voogd] (tijdelijke voogd) een gesprek gehad

met [appellante] op het politiebureau. Dit was een goed gesprek.

[appellante] gaf aan dat ze het weekend werd tegen gewerkt door de buurt en dat ook zij hierin de

confrontatie is aangegaan ipv deze heeft vermeden toen zij door de burens werd aangesproken op haar gedrag. ()

6.1.12. Bij brief van 27 juli 2017 heeft de gemachtigde van WonenBreborg aan [appellante] bericht dat WonenBreborg een gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde zal opstarten. In die brief is geschreven dat [appellante] die procedure alleen kan voorkomen door binnen drie dagen na dagtekening van voornoemde brief de huur vrijwillig op te zeggen en de woning te verlaten. WonenBreborg heeft verder in die brief vermeld:

(...) Vanaf het begin af aan is er door omwonenden mondeling en schriftelijk over u geklaagd, vooral

vanwege (geluids)overlast. (...) WonenBreborg heeft u naar aanleiding van de klacht die zij van omwonenden ontving in het verleden meerdere keren mondeling en schriftelijk aangesproken op de

door u veroorzaakte overlast. De klachten zijn op enig moment in omvang afgenomen, maar zijn de

laatste tijd weer duidelijk toegenomen.

Omwonenden klagen bij WonenBreborg over het dumpen van afval in de tuin van anderen, over ernstige en structurele geluidsoverlast in de vorm van veelvuldig schreeuwen (zowel tegen uw kinderen als tegen andere familieleden, en zowel in de woning, als in de tuin), kabaal van slaande

deuren, veelvuldige ruzies, het draaien van harde muziek, het feit dat u veel blowt in de tuin waarmee

de nodige stankoverlast gepaard gaat, spullen die kapot worden gegooid, spullen die over de schutting en zelfs bij omwonenden naar binnen worden gegooid en het bedreigen en intimideren van

omwonenden. ()

6.1.13. Op 27 juli 2017 en 7 augustus 2017 hebben gesprekken plaatsgevonden tussen (de gemachtigde van) WonenBreborg en (de gemachtigde van) [appellante] . Deze gesprekken hebben tot niets geleid.

6.1.14. Bij brief van 31 juli 2017 heeft de gemachtigde van [appellante] aan WonenBreborg bericht dat [appellante] de huurovereenkomst niet vrijwillig zal opzeggen, onder andere vanwege het ontbreken van vervangende woonruimte.

6.1.15. In het proces-verbaal van bevindingen van 3 november 2017, dat is opgesteld door

verbalisant [de verbalisant] , staat onder meer het volgende:

Vanaf ongeveer januari 2017 kwamen bij ons als wijkagenten de eerste meldingen van overlast binnen van omwonenden van de [adres 1] te [plaats] . () Vanaf 15 juli 2017 liepen de overlast meldingen extreem op waarbij deze voornamelijk werden veroorzaakt door meneer [de vader van appellante] door middel van schreeuwen en krijsen en gooien met spullen. Op 19 juli 2017, werd mevrouw [appellante] aangehouden voor belediging. Op 21 juli 2017, hoorde mevrouw [appellante] dat haar kinderen met een voorlopige onder toezichtstelling met haar ex-man naar een veilige locatie gebracht waren.(...) Vanaf deze heftige laatste periode ben ik, verbalisant intensief gaan samenwerken met de netwerkpartners waaronder jeugdbescherming, Wonen Breburg en betrokken hulpverleningsinstanties om het systeem zo goed als mogelijk te begeleiden en te controleren. Nadat de kinderen uit huis gehaald zijn heeft ook [de vader van appellante] het huis van zijn dochter verlaten. Waarna [appellante] nog de enige bewoonster was van de [adres 1] te [plaats] . Sinds die tijd zijn er nauwelijks meldingen van overlast meer geweest.

6.1.16. Na de dagvaarding in eerste aanleg heeft WonenBreburch nog verschillende overlastmeldingen van omwonenden ontvangen. Zo is op 20 mei 2018 door een dochter van een familie in de [de straat waar appellante woont] aan WonenBreburch gemaïld dat [appellante] haar bril van haar gezicht had geslagen en op haar rechter ringvinger beet toen zij de bril wilde pakken.

6.1.17. De woning is inmiddels ontruimd en aan een derde verkocht en geleverd.

6.2. WonenBreburch heeft in de procedure bij de kantonrechter, samengevat, ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde gevorderd, en gevorderd om [appellante] te veroordelen tot betaling van de huur vanaf 1 september 2017 tot aan de ontbinding en van een gebruiksvergoeding gelijk aan de huur vanaf de ontbinding tot de ontruiming, met veroordeling van [appellante] in de proceskosten, vermeerderd met wettelijke rente en nakosten.

6.2.1. WonenBreburch heeft aan deze vordering - samengevat - ten grondslag gelegd dat [appellante] heeft gehandeld in strijd met haar verplichting op grond van de wet en de (algemene voorwaarden bij de) huurovereenkomst om zich als goed huurder te gedragen en zich te onthouden van het veroorzaken van (geluids)overlast aan omwonenden en dat die tekortkoming de ontbinding en ontruiming rechtvaardigt.

6.2.2. [appellante] heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Dat verweer zal, voor zover in hoger beroep van belang, hierna aan de orde komen.

6.3. Bij tussenvonnis van 8 november 2017 heeft de kantonrechter een comparitie van partijen bepaald. Deze heeft op 5 december 2017 plaatsgevonden.

6.4. In het eindvonnis van 11 april 2018, waarvan beroep, heeft de kantonrechter, kort gezegd, de huurovereenkomst ontbonden, de vordering tot ontruiming toegewezen en [appellante] veroordeeld tot betaling van 623,35 per maand (zijnde de op dat moment maandelijkse verschuldigde huursom) vanaf 1 september 2017 tot de ontruiming van het gehuurde, en is [appellante] veroordeeld in de proceskosten. Het vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard en het meer of anders gevorderde is afgewezen.

6.5. [appellante] heeft in hoger beroep in een incident ex artikel 351 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) gevorderd om de tenuitvoerlegging van het beroepen vonnis te schorsen totdat in hoger beroep is beslist. [appellante] heeft deze vordering ingetrokken, en WonenBreburch heeft ingestemd met compensatie van de proceskosten, zodat dit incident niet langer aan de orde is.

6.6. [appellante] heeft in hoger beroep vier grieven aangevoerd. Zij heeft geconcludeerd tot vernietiging van het beroepen vonnis en tot afwijzing van de vorderingen van WonenBreburch, met veroordeling van

WonenBreburg in de proceskosten van beide instanties.

Met betrekking tot de grieven 1 en 2: is [appellante] tekortgeschoten in de nakoming van de huurovereenkomst?

6.7. In rechtsoverweging 4.6 van het beroepen vonnis heeft de kantonrechter geoordeeld dat WonenBreburg de (geluids)overlastklachten van omwonenden voldoende heeft onderbouwd en in rechtsoverweging 4.7 is overwogen dat vast is komen te staan dat sprake is van onrechtmatige overlast, voornamelijk bestaande uit geluidsoverlast. [appellante] is daartegen opgekomen met de grieven 1 en 2. Deze grieven lenen zich voor een gezamenlijke behandeling. Hetgeen [appellante] in de toelichting op deze grieven heeft aangevoerd zal, voor zover voor de beoordeling van belang, in het navolgende aan de orde komen.

6.8. Het hof stelt het volgende voorop.

Op grond van artikel 7:213 BW is de huurder verplicht zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen. Dit betekent niet alleen dat hij voor de zaak zelf goed heeft te zorgen, maar ook dat hij zich zodanig gedraagt dat aan derden die zich in de omgeving van het gehuurde bevinden geen overlast wordt bezorgd.

6.9. Omdat WonenBreburg zich beroept op de rechtsgevolgen van haar stelling dat [appellante] in de nakoming van de huurovereenkomst tekort geschoten is door ernstige, structurele overlast te veroorzaken, voornamelijk bestaande uit geluidsoverlast, draagt zij overeenkomstig de hoofdregel van artikel 150 Rv de bewijslast van die, door [appellante] betwiste, stelling. WonenBreburg heeft daartoe een aantal producties overgelegd, waaronder vijf bij haar ingediende registratieformulieren overlast en een aanzienlijk aantal schriftelijke klachten van omwonenden (producties 2, 5, 8 en 9 bij dagvaarding in eerste aanleg, producties 4 en 5 bij memorie van antwoord en productie 1 bij antwoordmemorie in het incident ex artikel 351 Rv).

6.10. Uit de registratieformulieren en de klachten van de omwonenden, bezien in hun onderlinge verband en samenhang, komt naar voren dat [appellante] volgens de omwonenden gedurende een reeks van jaren tijdens haar bewoning van de [adres 1] structureel voor overlast heeft gezorgd, in het bijzonder door geluidsoverlast te veroorzaken, met name schreeuwen, gillen en krijsen (zowel in de woning als in de tuin), kabaal van slaande deuren, veelvuldige ruzies en het draaien van harde muziek. Uit de klachten blijkt onder meer dat het door [appellante] geproduceerde geluid volgens de omwonenden indringend in de woningen van buurtgenoten doordrong, niet alleen van haar naaste burens maar ook van bewoners verderop in de straat, en dat ook in de nachtelijke uren en in de vroege ochtend ernstige geluidsoverlast plaatsvond. Het merendeel van deze klachten ziet (samengevat) op de periodes juni/juli 2016, januari/februari 2017, juli 2017, september/oktober 2017 en maart/april/mei 2018. Dat er slechts in twee beperkte periodes over [appellante] zou zijn geklaagd, zoals [appellante] beweert, is dan ook aantoonbaar onjuist. Weliswaar zijn de door WonenBreburg overgelegde klachten geanonimiseerd, zodat niet kan worden geverifieerd van wie de klachten afkomstig zijn, maar niettemin valt daaruit wel af te leiden dat het gaat om meerdere afzonderlijke klagers.

6.11. De anonimiteit van de over de overlast ingediende klachten maakt dat de

gegrondheid van die klachten moeilijker te controleren is. De anonieme klachten van omwonenden worden in dit geval echter bevestigd door de waarnemingen die WonenBreburg zelf heeft gedaan tijdens gesprekken met [appellante] op 19 juli 2016 en 27 juli 2017. Uit het door WonenBreburg bijgehouden interactielogboek (productie 7 bij dagvaarding in eerste aanleg) blijkt dat [appellante] tijdens die gesprekken meerdere keren flink heeft geschreeuwd, gescholden en gegild en ook dat een normaal gesprek met haar (op 27 juli 2017) vrijwel onmogelijk was. Bij brief van 22 juli 2016 (productie 3 bij dagvaarding in eerste aanleg) heeft WonenBreburg naar aanleiding van het gesprek op 19 juli 2016 onder meer het volgende aan [appellante] bericht:

() Gedurende uw tijdelijke overeenkomst is er door meerdere omwonenden schriftelijk over u geklaagd vanwege geluidsoverlast. Helaas hebben wij tijdens het gesprek meerdere malen moeten constateren

dat u vrij snel met zeer luide stem buitenproportioneel reageert. Dit is ook het gedrag dat de overlast veroorzaakt. ().

Dat WonenBreburch de overlast zelf heeft geconstateerd, brengt mee dat [appellante] niet kan worden gevolgd in haar stelling dat de buurtbewoners tegen haar samenspannen met het doel haar uit haar woning te krijgen. De over de overlast bij WonenBreburch ingediende klachten van omwonenden moeten dus serieus worden genomen; temeer nu het gaat om een aanzienlijk aantal met elkaar overeenstemmende klachten van meerdere afzonderlijke klagers.

- 6.12. Voorts is voldoende aannemelijk geworden dat het ontbreken van niet-anonieme klachten is te wijten aan de angst voor represailles die [appellante] haar omgeving heeft ingeboezemd. Zo blijkt uit het overgelegde interactielogboek dat het in het verleden eerder is voorgekomen dat [appellante] na een overlastmelding verhaal bij omwonenden is gaan halen. Ook de huismeester heeft er op 6 februari 2017 melding van gemaakt dat [appellante] (opnieuw) op de ramen van de burens stond te meppen (productie 6 bij dagvaarding in eerste aanleg). Naar aanleiding van een incident tussen [appellante] en de buurtbewoners op 17 juli 2017, is de politie ter plaatse geweest en heeft waargenomen dat [appellante] totaal onaanspreekbaar was en iedereen die haar aankeek of iets tegen haar zei voor alles uitschold. De politie heeft [appellante] met moeite terug in haar woning gekregen. De agent die een e-mail hierover aan WonenBreburch heeft geschreven (productie 12 bij dagvaarding in eerste aanleg), maakt zelfs melding van een incident dat wat hem/haar betreft thuishoort in de top 3 van zijn/haar tijd bij de politie. Ten slotte blijkt ook uit de videobeelden die staan op de cd-rom die WonenBreburch in eerste aanleg in het geding heeft gebracht (productie 10 bij dagvaarding in eerste aanleg; tijdens het pleidooi aan het hof overhandigd door mr. Minkels), dat [appellante] zich boos en agressief gedraagt naar buurtbewoners, en blijkt uit de overgelegde klachten van omwonenden onder meer meldingen van geuite bedreigingen en intimiderend gedrag van [appellante]. De stelling van [appellante] dat haar burens haar voorafgaand aan het maken van de video-opnamen hebben uitgedaagd en bedreigd, moet als onvoldoende onderbouwd worden verworpen. Al zou dit zo zijn geweest, dan nog doet dat niet af aan de ernst van de gedragingen van [appellante].
- 6.13. De stelling van [appellante] dat andere buurtbewoners overlast veroorzaken die aan haar wordt toegerekend, moet als onvoldoende onderbouwd worden verworpen. Uit de door WonenBreburch overgelegde registratieformulieren en schriftelijke klachten van omwonenden blijkt onmiskenbaar dat zij betrekking hebben op [appellante]. Er is maar één klacht van een omwonende die (abusievelijk) vermeldt dat [appellante] op [adres 3] zou wonen. Evenmin is gesteld of gebleken dat bij WonenBreburch is geklaagd over geluidsoverlast die afkomstig was uit een andere woning aan de [de straat waar appellante woont]. Zelfs als er enkele klachten niet op [appellante], maar op een andere bewoner van de [de straat waar appellante woont] betrekking zouden hebben, dan blijft staan dat er onevenredig veel ernstige klachten over [appellante] zijn ingediend.
- 6.14. Het hof komt derhalve tot het oordeel dat WonenBreburch, behoudens door [appellante] te leveren tegenbewijs, heeft bewezen dat [appellante] voor omwonenden onrechtmatige overlast heeft veroorzaakt, voornamelijk bestaande uit geluidsoverlast. Aan levering van tegenbewijs wordt echter niet toegekomen. Het hof licht dat hieronder nader toe.
- 6.15. [appellante] heeft de stellingen van WonenBreburch over de door haar veroorzaakte geluidsoverlast onvoldoende gemotiveerd weersproken. Gelet op de veelheid aan bewijsstukken waarmee WonenBreburch haar stellingen heeft onderbouwd, had van [appellante] meer gevergd mogen worden dan een blote betwisting. Het hof ziet niet in dat dit problemen oplevert in verband met het door de advocaat van [appellante] naar voren gebrachte adagium *negativa non sunt probanda*. [appellante] heeft weliswaar gesteld dat alleen haar vader in haar voordeel zou kunnen verklaren, omdat zij niet op goede voet staat met haar buurtbewoners, zodat, om haar verweer te onderbouwen dat zij geen geluidsoverlast heeft veroorzaakt, zij geen verklaringen van omwonenden in het geding kan brengen, maar een schriftelijke verklaring van haar vader of andere familieleden die de door WonenBreburch overgelegde schriftelijke klachten weerspreekt, heeft zij niet overgelegd. Het feit dat de overgelegde klachten door WonenBreburch zijn geanonimiseerd, maakt naar het oordeel van het hof evenmin dat

van [appellante] geen nadere onderbouwing geveerd zou mogen worden. Weliswaar is onduidelijk van welke omwonenden de (geanonimiseerde) klachten precies afkomstig zijn, maar voor het overige bevatten de klachten naar het oordeel van het hof (ruimschoots) voldoende informatie om zich daartegen deugdelijk te kunnen verweren. Dat geldt zeker voor [appellante], die bekend verondersteld mag worden met de situatie ter plaatse, zoals die in de klachten is beschreven. Aangezien [appellante] de stellingen van WonenBregburg onvoldoende gemotiveerd heeft betwist, wordt aan bewijslevering niet toegekomen en zal het hof die stellingen dus als vaststaand moeten aannemen.

6.16. Op grond van het voorgaande is het hof van oordeel dat [appellante] zich, in strijd met artikel 7:213 BW en de artikelen 6.3 en 6.15 van de algemene voorwaarden, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde niet als een goed huurder heeft gedragen door bij herhaling ernstige en structurele geluidsoverlast te veroorzaken voor omwonenden en dat zij daarmee tekort is geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst. De omstandigheid dat de geluidsoverlast mede is veroorzaakt door de minderjarige kinderen van [appellante] en door haar vader kan [appellante] niet baten. [appellante] is als huurder verantwoordelijk voor anderen die zich in het gehuurde bevinden en zij dient ervoor zorg te dragen dat anderen geen overlast veroorzaken (artikel 7:219 BW en artikel 6.15 van de algemene voorwaarden). Weliswaar kan en hoeft door kleine kinderen veroorzaakt lawaai (huilen/spelen) niet altijd voorkomen te worden, maar in dit geval blijkt uit de klachten dat de overlast de hinder die buurtbewoners in beginsel van elkaar moeten dulden - hinder die inherent is aan nabij elkaar wonen - (ver) overstijgt. Voor het overige ontbreekt iedere nadere onderbouwing van de stelling dat psychische problemen bij de vader de geluidsoverlast hebben veroorzaakt.

6.17. Het hof concludeert dat de grieven 1 en 2 geen doel treffen.

Met betrekking tot grief 3: is ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd?

6.18. In rechtsoverweging 4.10 van het vonnis waarvan beroep heeft de kantonrechter geoordeeld dat de door [appellante] (haar kinderen en de vader) veroorzaakte (geluids)overlast aan omwonenden zo ernstig is dat die een ontbinding van de huurovereenkomst en een ontruiming van de woning rechtvaardigen. [appellante] is tegen dat oordeel opgekomen met grief 3.

6.19. In de toelichting op die grief heeft [appellante] betwist dat zij tekort is geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst door ernstige en structurele (geluids)overlast te bezorgen aan omwonenden. Zij voegt hieraan toe dat haar woning een zeer gehorige woning betreft en dat zij tevens last heeft van haar buurtbewoners. Zij stelt dat sprake is van een wisselwerking. [appellante] stelt verder dat indien er sprake is van een tekortkoming, deze zodanig gering is dat daarop geen ontbinding van de huurovereenkomst met ontruiming van de woning kan worden gebaseerd. Verder voert [appellante] aan dat toewijzing van de vorderingen van WonenBregburg grote gevolgen voor haar heeft, omdat verlies van haar woning vermoedelijk ook zal betekenen dat haar drie minderjarige kinderen, die uit huis zijn geplaatst, niet meer bij haar zullen terugkeren.

6.20. Het hof stelt het volgende voorop.

Artikel 6:265 lid 1 BW bepaalt 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. De hoofdregel en de tenzij-bepaling brengen tezamen de materiële rechtsregel tot uitdrukking dat, kort gezegd, slechts een tekortkoming van voldoende gewicht recht geeft op (gehele of gedeeltelijke) ontbinding van de overeenkomst (HR 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810). Ten aanzien van de stelplicht en bewijslast brengt de structuur van hoofdregel en tenzij-bepaling in de systematiek van het BW echter wel mee dat de schuldeiser moet stellen en zo nodig bewijzen dat sprake is van een tekortkoming aan de zijde van de schuldenaar (en in voorkomend geval dat voldaan is aan de eis van artikel 6:265 lid 2 BW dat de

schuldenaar in verzuim is), en dat het aan de schuldenaar is om de omstandigheden te stellen en zo nodig te bewijzen die zien op toepassing van de tenzij-bepaling. Bij beantwoording van de vraag of de ontbinding gerechtvaardigd is, kunnen alle omstandigheden van het geval van belang zijn. Ten aanzien van de ontbinding van een overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte gelden geen bijzondere regels. Het is aan de feitenrechter om te beoordelen of de tekortkoming, gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder het concrete belang van de huurder bij het voortduren van de huurovereenkomst, van voldoende gewicht is om de overeenkomst te ontbinden.

- 6.21. Vast staat dat [appellante] in de nakoming van de huurovereenkomst tekortgeschoten is door het gedurende een lange periode structureel veroorzaken van geluidsoverlast, althans doordat zij structurele geluidsoverlast door derden voor wie zij verantwoordelijk is niet heeft voorkomen. Het hof verwijst naar hetgeen ten aanzien van de grieven 1 en 2 is overwogen.
- 6.22. Naar het oordeel van het hof kan niet worden gezegd dat deze tekortkoming van een zodanig geringe betekenis is, dat zij de ontbinding van de huurovereenkomst en een veroordeling tot ontruiming van de woning niet rechtvaardigt in de zin van artikel 6:265 lid 1 BW. De overlast heeft immers gedurende een reeks van jaren bij herhaling plaatsgevonden en was ernstig van aard. Het verweer van [appellante] dat haar gedrag een reactie is op overlastgevend gedrag van buurtbewoners, biedt geen soelaas nu hiervan niet is gebleken en dit hoe dan ook geen vrijbrief is om zelf overlast te veroorzaken. Dat, zoals [appellante] verder aanvoert, sprake is van gehorige woningen en dat dat de reden is dat de burens geluidsoverlast ervaren, baat haar evenmin. Indien sprake is van gehorige woningen dienen de huurders hun leefgedrag daarop in redelijke mate af te stemmen om te voorkomen dat zij onnodig overlast veroorzaken. [appellante] is daar aanzienlijk in tekort geschoten. Daarnaast heeft [appellante] de haar door WonenBreburch bij brief van 8 november 2016 verstrekte praktische adviezen in dat kader kennelijk niet opgevolgd, hetgeen voor haar rekening en risico dient te komen. De meldingen die zijn gedaan, hebben bovendien niet alleen betrekking op het geluid in de woning zelf en zijn ook afkomstig van bewoners verderop in de straat.
- 6.23. Naar het oordeel van het hof heeft WonenBreburch [appellante] lang genoeg de tijd gegeven om het veroorzaken van de overlast te staken. Hoewel er door meerdere omwonenden schriftelijk over [appellante] is geklaagd vanwege geluidsoverlast, heeft WonenBreburch de tijdelijke huurovereenkomst van [appellante] indertijd met zes maanden verlengd, om [appellante] een tweede kans te geven om haar woongedrag te verbeteren en geen overlast meer te veroorzaken. In de brief van WonenBreburch aan [appellante] van 22 juli 2016 (productie 3 bij dagvaarding in eerste aanleg) is dit heel duidelijk aangegeven. Daar komt bij dat WonenBreburch ook meermaals met [appellante] in gesprek is gegaan over de overlast en haar daar ook meermalen over heeft aangeschreven (onder meer bij brieven van 22 juli 2016, 8 november 2016 en 27 juli 2017). [appellante] is daarmee echter blijven doorgaan ondanks herhaalde waarschuwingen van WonenBreburch om daarmee te stoppen. Zelfs na de in eerste aanleg gehouden comparitie van partijen en ook nog nadat het beroepen vonnis was geweest, zijn er blijkens de bij (incidentele) antwoordmemorie overgelegde producties bij WonenBreburch nog verschillende nieuwe meldingen binnengekomen over door [appellante] veroorzaakte (geluids)overlast, die door [appellante] niet inhoudelijk zijn bestreden. Die meldingen hebben onder meer betrekking op een handgemeen tussen [appellante] en haar burens op 19 mei 2018, waar de politie aan te pas is gekomen. [appellante] heeft daarbij, blijkens de meldingen, onder meer geslagen en gebeten. Dit gedrag, dat door [appellante] niet is weersproken, hoeft WonenBreburch niet te tolereren en is volstrekt onacceptabel.
- 6.24. Het woonbelang van [appellante] moet in dit geval dan ook wijken voor het belang van WonenBreburch bij ontbinding en ontruiming. WonenBreburch heeft immers mede in het belang van haar andere huurders de verplichting om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat in en om de door haar verhuurde woningen. Daarnaast heeft de door eigenaren van woningen in de [de straat waar appellante woont] ervaren overlast van [appellante], waartegen door WonenBreburch niet (adequaat) wordt opgetreden, te gelden als een onrechtmatige daad van WonenBreburch jegens deze omwonenden. De woningen in de [de straat waar appellante woont] betreffen zowel huur- als

koopwoningen. Ook hierin is het belang van WonenBregburg bij ontbinding en ontruiming gelegen. Het feit dat de minderjarige kinderen van [appellante] uit huis zijn geplaatst, legt - hoe betreuenswaardig ook - onvoldoende gewicht in de schaal. Niet gebleken is dat voor een terugkeer van de kinderen bij [appellante] als voorwaarde geldt, dat [appellante] het huurrecht van specifiek de woning aan de [adres 1] behoudt.

6.25. Uit het voorgaande volgt dat de kantonrechter de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en tot ontruiming van de woning terecht heeft toegewezen.

6.26. Het hof concludeert dat grief 3 geen doel treft.

6.27. Het voorgaande neemt niet weg dat uit het verhandelde ter zitting in hoger beroep wel voldoende aannemelijk is geworden dat [appellante] de nodige stappen heeft gezet om haar leven weer op orde te brengen. Gebleken is dat zij thans vijf dagen in de week werkt als huishoudelijke hulp in de thuiszorg, met de mogelijkheid om opgeleid te worden tot verzorgende. Ook ontvangt zij begeleiding op financieel vlak met het oog op haar

schuldenproblematiek. [appellante] werkt hard aan haar toekomst en is op de goede weg, zoals zij zelf heeft toegelicht.

Met betrekking tot grief 4: uitvoerbaar-bij-voorraadverklaring

6.28. Grief 4 betreft de uitvoerbaar-bij-voorraadverklaring van het beroepen vonnis. Omdat het hof de juistheid van de ontbinding van de huurovereenkomst in dit arrest vastgesteld heeft en het gehuurde al ontruimd is, hetgeen tot gevolg heeft dat [appellante] geen belang meer heeft bij behandeling en beoordeling van deze grief, treft grief 4 evenmin doel.

Slotsom

6.29. De slotsom is dat de grieven falen, zodat het vonnis waarvan beroep moet worden bekrachtigd.

Proceskosten

6.30. [appellante] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van het hoger beroep worden veroordeeld. De gevorderde wettelijke rente over de proceskosten kan als onweersproken worden toegewezen op de hierna te vermelden wijze.

7 De uitspraak

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt [appellante] in de proceskosten van het hoger beroep, en begroot die kosten tot op heden aan de zijde van WonenBregburg op 726,- aan griffierecht en op 3.222,- aan salaris advocaat, en bepaalt dat deze bedragen binnen veertien dagen na de dag van deze uitspraak moeten zijn voldaan, bij gebreke waarvan deze bedragen worden vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW daarover vanaf het einde van voormelde termijn tot aan de dag der voldoening;

verklaart voormelde veroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. A.J. Henzen, M.E. Smorenburg en J.K. Six-Hummel en in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer op 2 juli 2019.

griffier rolraadsheer