

ECLI:NL:RBGEL:2024:6954

Instantie	Rechtbank Gelderland
Datum uitspraak	15-10-2024
Datum publicatie	30-10-2024
Zaaknummer	11297698
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Huur woonruimte. Kort geding. Molukse wijk. Verblijft gedaagde zonder recht of titel in de woning? Of heeft hij een aanspraak op grond van het rumah tua principe uit het door verhuurder met de wijkraad gesloten convenant dan wel op andere grond?
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK GELDERLAND

Civil recht
Kantonrechter

Zittingsplaats Nijmegen

Zaaknummer: 11297698 \ VV EXPL 24-48 \ 560

Vonnis in kort geding van 15 oktober 2024

in de zaak van

STICHTING VIVARE,

gevestigd te Arnhem,
eisende partij in conventie,
verwerende partij in reconventie,
hierna te noemen: Vivare,
gemachtigde: mr. B.H.H.M. Ramakers,

tegen

[gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] ,

wonende te [woonplaats] ,
gedaagde partij in conventie,
eisende partij in reconventie,
hierna te noemen: [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] ,
gemachtigde: mr. J.G. Roethof,
toevoegingsnummer [toevoegingsnummer] .

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding
- de conclusie van antwoord, tevens eis in reconventie
- de mondelinge behandeling van 1 oktober 2024, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt.

2 De feiten

2.1. De rechtsvoorganger van Vivare heeft met ingang van 1 mei 1989 de woning aan [adres] verhuurd aan de heer [betrokkene 1] . Na het overlijden van deze huurder in [jaar] heeft zijn dochter, mevrouw [betrokkene 2] , de huurovereenkomst voortgezet, tot haar overlijden op [datum] .

2.2. [betrokkene 2] was de tante van [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] en [betrokkene 1] was zijn grootvader.

2.3. Gemeente Overbetuwe, Vivare en Stichting Molukse Wijkraad Elst hebben op 24 november 2023 het Convenant Molukse Gemeenschap Elst (hierna: het convenant) gesloten. In het convenant is onder meer het volgende bepaald:

"1.1 De sociale huurwoningen die onderwerp van de afspraken in dit convenant zijn, zijn in bijlage 1 opgenomen. () De woningen zijn gelegen in Wijk 1: [adres] ()

1.2 *De Huurwoningen zullen bij mutatie bijzonder toegewezen worden aan personen met een Molukse achtergrond en die deel uitmaken van de Molukse gemeenschap in de Gemeente Overbetuwe (hierna: "de Doelgroep"). ()*

2.1 *Partijen leggen gezamenlijk de uitgangspunten vast om te bepalen of een kandidaat huurder deel uitmaakt van de Doelgroep. Uitgangspunten zijn:*

- *De woningzoekende heeft minimaal één ouder die van Molukse afkomst is.*
- *De woningzoekende die de huurovereenkomst op naam krijgt, maakt deel uit of is voornemens deel uit te gaan maken van de Molukse gemeenschap in de Gemeente Overbetuwe.*

()

2.3 *In beginsel wordt het Rumah Tua-principe gevolgd bij de Huurwoningen waarin de huidige huurder een Molukse achtergrond heeft. Verlaat deze huurder de Huurwoning, dan kunnen eerste- en tweedegraads bloedverwanten Vivare vragen om de huurovereenkomst op zijn/haar naam te zetten. Tenzij sprake is van redelijke gronden zulks te weigeren, zal Vivare hieraan haar medewerking*

verlenen ()

- 2.4 *Bij een huuropzegging van een Huurwoning en in welk geval het Rumah Tua-principe (verhuur aan inwonende familie) ex. artikel 2.3 niet speelt, wordt de Molukse Wijkraad op de hoogte gesteld en de woning met voorrang aan de Doelgroep via het reguliere woonruimteverdeelsysteem Entree passend verhuurd. () Wanneer er geen passende kandidaten zijn binnen de Doelgroep, dan vervalt de voorrangsregeling en wordt de woning volgordeijk aan de overige kandidaten aangeboden.*
- 2.5 *Indien een Huurwoning wordt gehuurd door een huurder niet behorende tot de Doelgroep, zal deze Huurwoning bij huuropzegging gedurende het van kracht zijn van dit convenant opnieuw met voorrang kunnen worden toegewezen aan een woningzoekende behorende tot de Doelgroep volgens onderhavige afspraken.*

()

- 3.1 *De in dit convenant neergelegde afspraken gelden voor een duur van drie jaar ingaande op de dag van ondertekening van dit convenant door alle Partijen.”*
- 2.4. *[gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] heeft Vivare verzocht de huurovereenkomst van zijn tante voort te zetten. Vivare heeft dit verzoek afgewezen. Bij brief van [datum] heeft Vivare [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] gesommeerd de woning uiterlijk [datum] te ontruimen, omdat hij zonder recht of titel in de woning verblijft.*

3 Het geschil in conventie en in reconventie

3.1. Vivare vordert in conventie dat de kantonrechter bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

I. [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] veroordeelt om binnen zeven dagen na betekening van het vonnis de woning c.a. aan [adres] te ontruimen en te verlaten en onder afgifte van de sleutels ter beschikking van Vivare te stellen;

II. [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] veroordeelt om een bedrag van 487,47 per maand aan gebruiksvergoeding te betalen, vanaf oktober 2024 tot de dag waarop de ontruiming zal plaatsvinden;

III. [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] veroordeelt in de proceskosten, waaronder de nakosten, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf veertien dagen na de datum van het vonnis.

3.2. Vivare legt aan haar vordering ten grondslag dat [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] noch op basis van het convenant, noch op basis van de wet in aanmerking komt voor de woning.

In artikel 2.3 van het convenant is immers bepaald dat alleen eerste- en tweedegraads bloedverwanten aanspraak kunnen maken op voortzetting van de huurovereenkomst en [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] is derdegraads bloedverwant. Bovendien beroept Vivare zich op de weigeringsgrond van artikel 2.3, nu [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] op 3 oktober 2023 een verzoek tot medehuur ex artikel 7:267 BW heeft gedaan namens mevrouw [betrokkene 2] , terwijl zij toen al was overleden. Vivare acht deze (poging tot) oplichting/fraude zeer kwalijk.

Om aanspraak te maken op huurvoortzetting op grond van artikel 7:268 BW, had [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] in elk geval binnen de in lid 2 van dat artikel genoemde termijn van zes maanden na het overlijden van de huurder (dus in dit geval vóór 19 maart 2024) een vordering moeten instellen. Dat heeft hij niet gedaan, zodat hij in elk geval vanaf 19 maart 2024 zonder recht of titel in de woning verblijft, aldus Vivare.

3.3. [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] voert verweer en concludeert tot afwijzing van de vordering van Vivare, met veroordeling van Vivare, uitvoerbaar bij voorraad, in de proceskosten, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf veertien dagen na betekening van dit vonnis.

3.4. [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] vordert in reconventie dat Vivare wordt veroordeeld om na betekening van het vonnis, op straffe van een dwangsom van 1.000,00 per maand, een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan te gaan met [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] , voor het gehuurde aan [adres] . Tevens vordert [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] dat Vivare wordt veroordeeld in de proceskosten en dat het vonnis uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard.

3.5. [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] legt aan zijn vordering ten grondslag dat Vivare, gelet op de strekking van het convenant, verplicht is om de woning te verhuren binnen de directe familie van de voorgaande huurder. Dat de tante van [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] als laatste heeft gehuurd, doet daar volgens hem geen afbreuk aan, nu binnen de Molukse cultuur niet naar de daadwerkelijke familieverhouding wordt gekeken, zodat een tante evenzo belangrijk is als een ouder of grootouder. Bovendien heeft de grootvader van [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] eerder gehuurd, zodat er nog steeds sprake is van een huurgeschiedenis in de tweedegraads familie, aldus [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] .

- 3.6. Vivare voert verweer en concludeert tot afwijzing van de vordering van [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] , met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] in de proceskosten.
- 3.7. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling in conventie en in reconventie

- 4.1. De kantonrechter stelt in dit kader voorop dat een bij voorlopige voorziening bevolen ontruiming een maatregel is, die diep ingrijpt in het gebruiksrecht en de daarmee verbonden huurbescherming van de huurder. Bij de beoordeling van een dergelijke vordering moet - volgens vaste jurisprudentie - grote terughoudendheid worden betracht, gelet op de omstandigheid dat in een kortgedingprocedure geen plaats is voor een - diepgaand - onderzoek naar bestreden feiten en gezien de vergaande, veelal onomkeerbare gevolgen van een ontruiming in kort geding, zoals in deze zaak aan de orde is.
- Daarnaast geldt, zowel in conventie als in reconventie, dat de rechter in dit kort geding moet beoordelen of de vorderingen in de bodemprocedure een zodanige kans van slagen hebben, dat vooruitlopend daarop toewijzing van de voorlopige voorziening gerechtvaardigd is. Als uitgangspunt geldt bovendien dat in deze procedure geen plaats is voor bewijslevering.
- 4.2. De kantonrechter overweegt allereerst dat de stellingen van Vivare ten aanzien van het bepaalde in artikel 7:268 BW geen bespreking behoeven, nu het verweer in conventie en de vordering in reconventie niet daarop zijn gegrond. Partijen zijn het erover eens dat [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] niet aan de in voornoemd wetsartikel voorgeschreven regeling heeft voldaan.
- 4.3. Vaststaat dat mevrouw [betrokkene 2] is overleden op [datum] en dat het convenant is gesloten op 24 november 2023. In artikel 3.1 van het convenant is bepaald dat de in het convenant neergelegde afspraken gelden vanaf de dag van ondertekening. [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] heeft ter zitting primair gesteld dat zijn aanspraak niet op grond van het convenant moet worden beoordeeld, maar naar de gebruiken op dit punt voordat het convenant werd gesloten.
- 4.4. Naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter slaagt dit verweer in zoverre dat eerst moet worden beoordeeld welke rechten [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] zou kunnen doen gelden wanneer het convenant wordt weggedacht. Dat [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] meer rechten kan doen gelden onder het convenant, zoals door Vivare gesteld ter verdediging van toepassing daarvan op een oude situatie, is niet zonder meer gegeven.
- 4.5. Met betrekking tot de ingebruikname van vrijgekomen woningen voordat het convenant gold, geldt het volgende. Het doel van convenant is, zo begrijpt de kantonrechter, in overeenstemming is met het voordien geldende plaatselijk gebruik zoals door [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] ter zitting onweersproken gesteld om de vrijgekomen woningen in de wijken (als genoemd in artikel 1.1 van het convenant) zoveel mogelijk aan te bieden aan personen met een Molukse achtergrond. Dit blijkt ook uit onder meer artikel 2.5 van het convenant, waarin is bepaald dat vrijgekomen woningen die werden gehuurd door huurders zonder Molukse achtergrond, met voorrang aan mensen met een Molukse achtergrond kunnen worden toegewezen.
- 4.6. Volgens [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] werden woningen vaak overgenomen door directe of verder verwijderde familie van de laatste huurder. De woningen bleven op die manier kennelijk in gebruik bij de Molukse gemeenschap, zonder dat hier duidelijke althans door Vivare gestelde regels aan waren verbonden. Vivare heeft dit niet betwist, maar eerder bevestigd omdat zij heeft gesteld dat het convenant is gesloten om aan deze ongereguleerde toewijzing een einde te maken. Daarbij zijn door de bij het convenant betrokken partijen concessies gedaan, waarbij vanuit de Molukse gemeenschap de concessie gelegen was zo heeft de kantonrechter begrepen in het

beperken van de kring van gerechtigden tot de eerste- en tweedegraads bloedverwanten van de laatste huurder.

- 4.7. Het valt dus allerminst uit te sluiten dat [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] aanspraak kan maken op de woning op grond van de plaatselijke gebruiken zoals die golden voordat de regels uit het convenant hun gelding kregen. Sterker, de kantonrechter acht het voorshands aannemelijk dat [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] op grond van de toenmalige gebruiken de woning zou kunnen zijn gaan huren. Overigens wordt daardoor ook niemand kenbaar benadeeld, nu Vivare desgevraagd heeft verklaard dat er geen wachtlijst met potentiële tot de doelgroep behorende huurders bestaat. Niet gesteld is bovendien dat de specifieke situatie zoals die van [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] (veel) meer voorkomt, waardoor de regeling van het convenant veelvuldig zou worden doorkruist.
- 4.8. Ten aanzien van de situatie vóór het sluiten van convenant verwijst Vivare nog naar een uitspraak van de kantonrechter te Utrecht van 12 januari 2011. Deze doet echter aan het voorgaande niet af. In die uitspraak is geoordeeld dat de huurders geen bewijs hebben geleverd van hun stelling dat in 1972 afspraken zijn gemaakt tussen de Molukse gemeenschap en (de rechtsvoorgangers van) Vivare over het toekennen van vrijgekomen woningen in de Molukse wijk in Elst aan Molukse gezinnen of hun gezinsleden. De kantonrechter te Utrecht heeft verder onder meer overwogen dat de Molukse gemeenschap niet onverkort rechten kan ontlenen aan de gestelde praktijk dat in het verleden woningen vaak overgingen van Molukkers op Molukkers.
- 4.9. In de bodemprocedure bij de kantonrechter te Utrecht heeft een getuigenverhoor plaatsgevonden. Anders dan in die procedure is er nu geen mogelijkheid voor nader onderzoek of bewijslevering ten aanzien van de (informele) toewijzing van woningen in de hier van belang zijnde wijk voordat het convenant werd gesloten. Niet met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid valt te zeggen dat na een dergelijk onderzoek of bewijslevering wordt geconcludeerd dat de beslissing hetzelfde zal uitvallen als de beslissing in 2011. De onderhavige zaak is ook verder niet zonder meer met die als bedoeld in de uitspraak uit 2011 te vergelijken, omdat door het convenant en het overige gestelde vaststaat dat Vivare erkent dat de Molukse gemeenschap nog steeds (voorrangs)rechten kan doen gelden in de in het convenant genoemde wijk in Elst, waar dat in Utrecht kennelijk anders lag.
- 4.10. Gelet op het voorgaande is de kantonrechter voorshands van oordeel dat niet aannemelijk is dat [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] zonder recht of titel in de woning verblijft. De vordering in conventie moet dan ook worden afgewezen. Tegen de vordering in reconventie is als enige verweer gevoerd dat [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] op grond van het in conventie gestelde geen rechten op de woning kan doen gelden. Nu dat verweer gepasseerd wordt, moet de vordering in reconventie worden toegewezen zoals hierna vermeld. De gevorderde dwangsom zal worden beperkt tot een bedrag van 500,00 per maand, met een maximum van 10.000,00.
- 4.11. Vivare is in conventie en reconventie in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. Omdat [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] heeft geprocedeerd op basis van een toevoeging, zal Vivare niet worden veroordeeld tot betaling van de eventuele betekeningskosten. De proceskosten van [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] in conventie worden begroot op 814,00 aan salaris voor de gemachtigde en 135,00 aan nakosten en in reconventie op 407,00 (factor 0,5 x 814,00) aan salaris voor de gemachtigde.
- 4.12. De in conventie gevorderde wettelijke rente over de proceskosten wordt toegewezen zoals vermeld in de beslissing.

5 De beslissing

De kantonrechter

in conventie

- 5.1. wijst de vorderingen van Vivare af,
- 5.2. veroordeelt Vivare in de proceskosten van 949,00, te betalen binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis,
- 5.3. veroordeelt Vivare tot betaling van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis zijn betaald,

in reconventie

- 5.4. veroordeelt Vivare om binnen vijf werkdagen na betekening van dit vonnis een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan te gaan met [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] , voor het gehuurde staande en gelegen aan [adres] ,
- 5.5. veroordeelt Vivare om aan [gedaagde partij in conventie, eisende partij in reconventie] een dwangsom te betalen van 500,00 voor iedere maand dat zij niet aan de hoofdveroordeling voldoet, tot een maximum van 10.000,00 is bereikt,
- 5.6. veroordeelt Vivare in de proceskosten van 407,00,

in conventie en in reconventie

- 5.7. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad,
- 5.8. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.J.C. van Leeuwen en in het openbaar uitgesproken op 15 oktober 2024.		
