

ECLI:NL:RBMNE:2024:4326

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	17-07-2024
Datum publicatie	22-07-2024
Zaaknummer	11112543 \ LC EXPL 24-1377
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Ontbinding en ontruiming woonruimte toegewezen. Huurachterstand van vijf maanden. Geen aanwijzingen dat financiële situatie van huurder is verbeterd. Huurder is niet naar de mondelinge behandeling gekomen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
kantonrechter

locatie Lelystad

Vonnis van 17 juli 2024

in de zaak met zaaknummer: 11112543 \ LC EXPL 24-1377 D/51246 van

de stichting

WOONSTICHTING CENTRADA,

handelend onder de naam Centrada,

gevestigd in Lelystad,

eiseres, hierna te noemen: Centrada,

gemachtigde: Hanemaayer De Boer & Partners,

tegen

[gedaagde] ,

wonende in [woonplaats] ,

gedaagde, hierna te noemen: [gedaagde] ,

procederend in persoon.

1 De procedure

- 1.1. Centrada heeft [gedaagde] gedagvaard voor de kantonrechter. [gedaagde] heeft tijdens de rolzitting op 5 juni 2024 mondeling op de dagvaarding geantwoord. De kantonrechter heeft besloten dat de zaak op een zitting verder besproken moet worden. Centrada heeft, vóórdat de zaak met de kantonrechter is besproken, nog een specificatie van de actuele huurachterstand opgestuurd.
- 1.2. De zaak is bij de kantonrechter besproken op 3 juli 2024. Namens de gemachtigde van Centrada was de [gemachtigde] aanwezig. [gedaagde] is niet naar de zitting gekomen. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat er tijdens de zitting is besproken.
- 1.3. Ten slotte is bepaald dat vandaag uitspraak wordt gedaan.

2 Waar het in deze procedure om gaat

- 2.1. [gedaagde] huurt van Centrada de woning aan het adres [adres] in [woonplaats]. De huur is (op dit moment) 702,08 per maand en moet worden vooruitbetaald. [gedaagde] heeft een huurachterstand laten ontstaan.
- 2.2. Centrada vordert kort gezegd ontbinding van de huurovereenkomst tussen partijen en ontruiming van de woning. Ook eist zij betaling van de huurachterstand met rente en veroordeling van [gedaagde] in de proceskosten.
- 2.3. Volgens [gedaagde] klopt het dat er een huurachterstand is. Hij heeft tijdens de rolzitting gezegd dat hij de huurachterstand binnen een paar dagen zou kunnen betalen. Volgens [gedaagde] was hij eerst timmerman, maar kreeg hij op een gegeven moment de diagnose [ziekte]. Daarna heeft [gedaagde] zich laten omscholen en is hij een ander bedrijf gestart. Hij werkt nu als [beroep]. Verder heeft [gedaagde] nog gezegd dat zijn bedrijfsruimte in gevaar kwam in de tijd dat zijn schoonzoon ernstig psychotisch was.

3 De beoordeling

Huurachterstand

- 3.1. Centrada noemt in de nagestuurde specificatie een huurachterstand van 3.510,40. Deze huurachterstand is berekend tot en met de maand juni 2024. Volgens [gedaagde] klopt die huurachterstand. De kantonrechter zal [gedaagde] daarom veroordelen om dit bedrag aan Centrada te betalen.

Ontbinding en ontruiming

- 3.2. Er is een huurachterstand van vijf maanden. Deze achterstand is zo groot dat van Centrada niet kan worden verlangd dat zij de huurovereenkomst laat voortduren. De gevorderde ontbinding en ontruiming zijn daarom toewijsbaar. De door [gedaagde] genoemde omstandigheden hebben niet tot gevolg dat van ontbinding moet worden afgezien. Daarbij weegt de kantonrechter mee dat [gedaagde] niet naar de mondelinge behandeling is gekomen.

Daardoor is niet duidelijk geworden of [gedaagde] inmiddels een inkomen heeft waarmee hij de maandelijkse huur kan betalen en waarmee hij de huurachterstand binnenkort zou kunnen inlopen. [gedaagde] heeft in ieder geval sinds de dagvaarding geen betalingen verricht, ondanks dat hij tijdens de rolzitting heeft gezegd dat hij de huurachterstand binnen een paar dagen zou kunnen betalen. De huurachterstand is alleen maar verder opgelopen. De kantonrechter ziet dan ook geen aanleiding om ervan uit te gaan dat de financiële situatie van [gedaagde] is verbeterd. Verder weegt de kantonrechter mee dat het onduidelijk is gebleven of [gedaagde] met één of meerdere minderjarige kinderen in de woning woont. Centrada heeft aangegeven dat zij dit vóór en tijdens deze procedure nog niet mocht controleren, maar dat zij dit zal doen als zij daadwerkelijk tot ontruiming overgaat. De kantonrechter gaat ervan uit dat Centrada als sociale verhuurder bij een eventuele ontruiming rekening houdt met de belangen van minderjarige kinderen die mogelijk met [gedaagde] in de woning wonen.

- 3.3. [gedaagde] moet de woning ontruimen. Dit betekent dat hij de woning moet verlaten en leeg en netjes moet achterlaten. [gedaagde] krijgt hiervoor veertien dagen de tijd. Deze termijn gaat in vanaf het moment dat dit vonnis aan hem door de deurwaarder is bezorgd.

Gebruiksvergoeding

- 3.4. Voor het geval de huurovereenkomst wordt ontbonden, moet [gedaagde] na de ontbinding tot de ontruiming aan Centrada dezelfde maandelijkse vergoeding betalen (eventueel geïndexeerd) die hij ook vóór de ontbinding maandelijks aan Centrada betaalde.

Informatieverplichting van Centrada

- 3.5. Op de overeenkomst zijn de informatieplichten van artikel 6:230I van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De kantonrechter heeft geconstateerd dat aan de essentiële informatieplichten is voldaan.

Ambtshalve toets

- 3.6. Uit de door Centrada ingediende huurovereenkomst blijkt dat hierop het huurreglement van 1 oktober 2003 van Centrada van toepassing is. Centrada heeft dit huurreglement ook ingediend. De kantonrechter heeft ambtshalve beoordeeld of Centrada in de huurovereenkomst of in het huurreglement een regeling heeft opgenomen over rente die zodanig afwijkt van de wettelijke regeling hierover dat [gedaagde] daardoor aanzienlijk wordt benadeeld, waardoor de contractuele regeling vernietigd zou moeten worden. Dat is niet het geval.

Wettelijke rente

- 3.7. Centrada maakt aanspraak op de wettelijke rente. [gedaagde] moet de wettelijke rente betalen over de periode waarin hij met betaling van de huur(achterstand) in verzuim is geweest. Omdat [gedaagde] de huurprijs vooruit moet betalen en dat niet heeft gedaan, is hij in verzuim geraakt. Daarom zal de gevorderde wettelijke rente van 27,20 tot en met 7 mei 2024 worden toegewezen. Ook de rente die Centrada heeft gevorderd tot en met de dag waarop de achterstand helemaal is betaald, zal worden toegewezen.

Proceskosten

- 3.8. [gedaagde] moet de proceskosten (inclusief nakosten) van Centrada betalen, omdat hij ongelijk heeft gekregen. De proceskosten van Centrada worden begroot op:

- kosten van de dagvaarding	136,72	
- griffierecht	496,00	
- salaris gemachtigde	408,00	(2 punten × 204,00)
- nakosten	102,00	(plus de kosten van betekening zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	1.142,72	

Uitvoerbaar bij voorraad

3.9. Uitvoerbaar bij voorraad betekent dat Centrada het vonnis direct kan (laten) uitvoeren, als [gedaagde] niet aan het vonnis (waaronder de veroordeling tot ontruiming) voldoet. [gedaagde] kan dus niet wachten met voldoen aan het vonnis in de periode dat tegen het vonnis nog hoger beroep mogelijk is of als hij hoger beroep heeft ingesteld en nog niet op dat hoger beroep is beslist. Het uitgangspunt is dat het vonnis uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken als de belangen van [gedaagde] om de uitkomst van een eventueel hoger beroep af te wachten zwaarder wegen dan de belangen van Centrada om direct over te kunnen gaan tot uitvoering van het vonnis. De belangen die hierbij worden meegewogen, zijn genoemd onder 3.2. De kantonrechter vindt dat in dit geval de belangen van Centrada zwaarder wegen dan de belangen van [gedaagde]. Daarom zal het vonnis volgens het uitgangspunt uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard.

4 De beslissing

De kantonrechter:

- 4.1. ontbindt de tussen partijen bestaande huurovereenkomst voor de woning aan het adres [adres] in [woonplaats] per vandaag;
- 4.2. veroordeelt [gedaagde] om de woning binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis te ontruimen en te verlaten met alle daarin aanwezige personen en zaken, voor zover die aan hem toebehoren en niet aan Centrada, en om deze woning met afgifte van de sleutels geheel ter vrije beschikking van Centrada te stellen;
- 4.3. veroordeelt [gedaagde] om aan Centrada te betalen:
 - I. 3.510,40 aan huurachterstand tot en met de maand juni 2024, te vermeerderen met de wettelijke rente hierover vanaf 8 mei 2024 tot de dag van volledige betaling, waarbij rekening moet worden gehouden met tussentijdse betalingen;
 - II. 27,20 aan wettelijke rente tot en met 7 mei 2024;
 - III. een bedrag gelijk aan de maandelijkse huurprijs vanaf 1 juli 2024 tot en met het einde van de maand waarin de daadwerkelijke ontruiming plaatsvindt;
- 4.4. veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten van 1.142,72, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe. Als [gedaagde] niet op tijd aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend, dan moet [gedaagde] ook de kosten van betekening betalen;
- 4.5. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;
- 4.6. wijst af wat meer of anders is gevorderd.

Dit vonnis is gewezen door mr.dr.s. B.G.W.P. Heijne en in het openbaar uitgesproken op 17 juli 2024.