

ECLI:NL:RBMNE:2024:4677

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	06-08-2024
Datum publicatie	06-08-2024
Zaaknummer	11151783 \ MV EXPL 24-82
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Kort geding
Inhoudsindicatie	Huurzaak. Ontruiming van een woning. Gedaagde sub 1 is de hoofdhuurder van de woning. Gedaagde sub 1 heeft de woning onderverhuurt aan gedaagden sub 2 en 3. Na aanvang onderverhuur van de woning aan gedaagden sub 2 en 3 heeft gedaagde sub 1 de woning verlaten. Gedaagde sub 1 heeft de woning opgezegd tegen 31 januari 2024. Toen kwam Ymere erachter dat gedaagden sub 2 en sub 3 met hun twee minderjarige kinderen in de woning wonen. Ymere wil dat gedaagden de woning verlaten en ontruimen. Tussen Ymere en gedaagden sub 2 en 3 is onenigheid ontstaan of er sprake is van voortgezette onderhuur. Ymere heeft betwist dat er sprake is van onderhuur. Volgens Ymere is er sprake van pseudo-onderverhuur. Voor zover er sprake is van onderhuur meent Ymere dat in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet van Ymere verwacht kan worden dat zij de huur met gedaagden sub 2 en 3 voortzet. Ymere beroept zich op de beëindigingsgronden in artikel 7:269 lid 2 sub b, c en d BW. Gedaagde sub 1 is niet verschenen in de procedure. Gedaagden sub 2 en 3 is het niet eens met de vordering van Ymere. Gedaagden sub 2 en 3 beroepen zich op de onderhuurbescherming in artikel 7:269 lid 1 BW. Verder menen gedaagden sub 2 en 3 dat bij een eventuele belangenafweging die afweging in het voordeel van hen moet uitvallen. De kantonrechter geeft Ymere deels gelijk. De vordering ten aanzien van gedaagde sub 1 wordt afgewezen. De vordering ten aanzien van gedaagden sub 2 en 3 wordt toegewezen. De belangenafweging valt in het nadeel van gedaagden sub 2 en 3. De ontruimingstermijn wordt bepaald op zes maanden, rekening houdende met de belangen van de twee minderjarige kinderen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civil recht
Kantonrechter

Zittingsplaats Almere

Zaaknummer: 11151783 \ MV EXPL 24-82

Vonnis in kort geding van 6 augustus 2024

in de zaak van

STICHTING YMERE,

statutair gevestigd te Amsterdam,

eisende partij,

hierna te noemen: Ymere,

gemachtigde: mr. R.N.E. Visser,

tegen

1 [gedaagde sub 1] ,

wonende te [woonplaats 1] ,

niet verschenen,

2. [gedaagde sub 2],

wonende te [woonplaats 2] ,

gemachtigde: mr. E.J.H. van Lith,

3. [gedaagde sub 3],

wonende te [woonplaats 2] ,

gemachtigde: mr. E.J.H. van Lith,

gedaagde partijen,

hierna gedaagde partijen sub 2 en 3 samen te noemen: [gedaagde sub 2] c. s .

1 Het verloop van dit kort geding

1.1. Ymere heeft [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] c. s . op 28 juni 2024 in kort geding gedagvaard om op 23 juli 2024 voor de kantonrechter te verschijnen. Daarbij heeft Ymere zes producties meegestuurd. Voorafgaand de zitting hebben [gedaagde sub 2] c. s . acht producties toegezonden.

1.2. De zaak is op 23 juli 2024 bij de kantonrechter besproken. Namens Ymere zijn mevrouw [A] ([functie 1]) en de heer [B] ([functie 2]) verschenen, bijgestaan door mr. Visser. [gedaagde sub 2] c. s . zijn op de zitting verschenen, bijgestaan door mr. van Lith. [gedaagde sub 1] is niet op de zitting verschenen. De gemachtigden hebben een pleitnota overgelegd. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat op de zitting is besproken.

1.3. De kantonrechter heeft besloten dat vandaag de uitspraak is.

2 Waar de zaak over gaat

2.1. Dit is een huurzaak. Ymere verhuurt sinds 14 mei 1987 de woning aan de [adres] in ([postcode]) [plaats] (hierna: de woning) aan [gedaagde sub 1] . Via een collega van [gedaagde sub 2] is [gedaagde sub 2] in contact met [gedaagde sub 1] gekomen. [gedaagde sub 1] heeft de woning vanaf

augustus 2020 onderverhuurd aan [gedaagde sub 2] c. s . en [gedaagde sub 2] c. s . hebben de afgesproken huurprijs aan [gedaagde sub 1] betaald. [gedaagde sub 1] heeft vanaf augustus 2020 de woning verlaten. [gedaagde sub 2] c. s . wonen met hun twee minderjarige kinderen in de woning. Op 8 december 2023 heeft [gedaagde sub 1] de huur van de woning opgezegd tegen 31 januari 2024. Toen kwam Ymere erachter dat [gedaagde sub 2] c. s . en hun twee minderjarige kinderen in de woning wonen. Tussen Ymere en [gedaagde sub 2] c. s . is onenigheid ontstaan of er sprake is van voortgezette onderhuur. Volgens Ymere is er geen sprake van voortgezette onderhuur, maar van pseudo-onderverhuur. Voor zover er wel sprake is van voortgezette onderhuur meent zij dat in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet van Ymere verwacht kan worden dat zij de huur met [gedaagde sub 2] c. s . voortzet. Ymere heeft om formele redenen [gedaagde sub 1] gedagvaard, omdat Ymere met [gedaagde sub 1] de (hoofd)huurovereenkomst voor de woning is aangegaan. Volgens Ymere is [gedaagde sub 1] tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst door de woning na einde van de huurovereenkomst niet op te leveren en de woning onder te verhuren.

- 2.2. Ymere wil daarom dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] c. s . de woning verlaten en ontruimen. [gedaagde sub 2] c. s . zijn het daar niet mee eens. [gedaagde sub 2] c. s . beroepen zich op de onderhuurbescherming in artikel 7:269 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Verder menen [gedaagde sub 2] c. s . dat bij een eventuele belangenafweging die afweging in hun voordeel moet uitvallen. [gedaagde sub 1] is niet in de procedure verschenen en heeft ook geen (schriftelijk) verweer gevoerd.

De kantonrechter geeft Ymere deels gelijk. De vordering ten aanzien van [gedaagde sub 1] wordt afgewezen, omdat Ymere geen belang heeft bij haar vordering. De vordering ten aanzien van [gedaagde sub 2] c. s . wordt toegewezen. De belangenafweging valt in het nadeel van [gedaagde sub 2] c. s . Dit betekent dat [gedaagde sub 2] c. s . de woning moeten verlaten en ontruimen. De ontruimingstermijn wordt bepaald op zes maanden. Alleen [gedaagde sub 2] c. s . moeten de proceskosten betalen. Ymere moet de proceskosten van [gedaagde sub 1] betalen. Hierna wordt uitgelegd waarom dit zo is.

3 De beoordeling

Het toetsingskader in dit kort geding

- 3.1. In dit kort geding moet allereerst worden beoordeeld of Ymere een spoedeisend belang heeft bij haar vordering. Van een spoedeisend belang is sprake als, gelet op de belangen van partijen, een onmiddellijke voorziening nodig is en van partijen niet kan worden verwacht dat zij de uitkomst van een bodemprocedure afwachten. Vervolgens moet worden beoordeeld of aannemelijk is dat de vordering van Ymere in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan vooruit te lopen. In dit vonnis geeft de kantonrechter alleen een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen.

Spoedeisend belang

- 3.2. [gedaagde sub 2] c. s . hebben het spoedeisend belang betwist. Volgens [gedaagde sub 2] c. s . was het Ymere op 8 november 2023 al bekend dat [gedaagde sub 2] c. s . in de woning verbleven, echter Ymere heeft nagelaten om direct een procedure te starten. De kantonrechter gaat aan dit verweer voorbij en overweegt daartoe als volgt.

- 3.3.

De kantonrechter is van oordeel dat Ymere voldoende spoedeisend belang heeft bij haar vordering tot ontruiming van de woning. Het is een feit van algemene bekendheid dat er momenteel een bijzonder groot tekort aan sociale huurwoningen bestaat. Gelet op de lange wachtlijsten die er zijn, heeft Ymere belang om op korte termijn over de woning te kunnen beschikken als door de kantonrechter wordt geoordeeld dat het waarschijnlijk is dat in een bodemprocedure zal worden beslist dat geen sprake is van onderhuur en/of dat de onderhuurovereenkomst komt te eindigen. Daar komt bij dat Ymere op zitting heeft toegelicht dat zij zo voortvarend mogelijk heeft gehandeld, maar zij eerst heeft geprobeerd om met [gedaagde sub 2] c. s . er zelf uit te komen door hen een langere ontruimingstermijn te gunnen. Helaas heeft dat niet tot een overeenstemming tot ontruiming van de woning geleid, waardoor zij uiteindelijk [gedaagde sub 2] c. s . heeft moeten dagvaarden.

Ten aanzien van de vordering tegenover [gedaagde sub 1]

Verstekverlening

- 3.4. [gedaagde sub 1] is niet in de procedure verschenen. De kantonrechter verleent verstek tegen [gedaagde sub 1] , omdat de dagvaarding op de voorgeschreven manier is betekend. Omdat [gedaagde sub 2] c. s . wel in de procedure zijn verschenen, zal op grond van artikel 140 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna: Rv) tussen alle partijen één vonnis worden gewezen, dat als een vonnis op tegenspraak wordt beschouwd.
- 3.5. De vordering tegen [gedaagde sub 1] wordt afgewezen, omdat deze de kantonrechter ongegrond voorkomt. Immers, de hoofdhurovereenkomst tussen [gedaagde sub 1] en Ymere is per 1 februari 2024 geëindigd en [gedaagde sub 1] verblijft ook niet meer in de woning. Daarbij komt dat hierna onder 3.10. tot en met 3.12. volgt dat Ymere de onderhuurovereenkomst heeft voortgezet. De beëindigde huurovereenkomst tussen [gedaagde sub 1] en Ymere speelt dus geen rol meer. Dit heeft tot gevolg dat Ymere niet meer van [gedaagde sub 1] kan eisen dat hij de woning ontruimt.

Ten aanzien van [gedaagde sub 2] c. s .

Waarom leent de zaak zich wel voor kort geding?

- 3.6. [gedaagde sub 2] c. s . voeren aan dat de zaak zich niet leent voor kort geding, omdat er getuigen gehoord moeten worden om zo tot een weloverwogen beslissing te kunnen komen. De kantonrechter onderschrijft dit standpunt van [gedaagde sub 2] c. s . niet. Uit de na te melden overwegingen zal blijken dat de zaak zich wel leent voor afdoening in kort geding.

Waarom komen [gedaagde sub 2] c. s . een beroep op de huurbescherming in artikel 7:269 lid 1 BW toe?

- 3.7. [gedaagde sub 2] c. s . voeren als verweer dat zij met [gedaagde sub 1] een onderhuurovereenkomst hebben gesloten en beroepen zich op de onderhuurbescherming in artikel 7:269 lid 1 BW. Ymere betwist dat er sprake is van onderverhuur. Volgens Ymere is er sprake van pseudo-onderverhuur. Dit volgt uit het feit dat de gehele woning sinds aanvang van de onderhuurovereenkomst ter beschikking heeft gestaan aan [gedaagde sub 2] c. s ., [gedaagde sub 2] c. s . de huurbetaling hebben overgenomen en [gedaagde sub 1] de woning heeft verlaten zonder de bedoeling om nog in de woning terug te keren. Hieruit kan afgeleid worden dat [gedaagde sub 1] de woning heeft prijsgegeven. In deze omstandigheden kan de onderhuurovereenkomst niet anders worden begrepen dan als een overeenkomst die ertoe strekte aan [gedaagde sub 2] c. s . feitelijk de positie van huurder te verschaffen, aldus Ymere. De kantonrechter is van oordeel dat van pseudo-onderverhuur geen sprake is en dat de onderhuurovereenkomst door Ymere per 1 februari 2024 wordt voortgezet. De kantonrechter licht dit als volgt toe.

3.8.

Op grond van artikel 7:269 lid 1 BW heeft de onderhuurder die zijn hoofdverblijf heeft in de zelfstandige woning waarop de onderhuur ziet, recht op voortzetting van de huur in geval de huurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder wordt beëindigd. De bepaling mist toepassing in het geval van onvolwaardige contractoverdracht of pseudo-onderverhuur. Hiervan is sprake als de bedoeling van partijen er in feite op gericht is de onderhuurder de positie van de huurder te laten innemen en niet om een volledige onderhuur af te sluiten met de daaraan voor de hoofdhuurder verbonden lusten en (beheers)lasten.

3.9. Niet in geschil is dat er een onderhuurovereenkomst tussen [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] c. s . bestaat. Ook is niet in geschil dat [gedaagde sub 2] c. s . hun hoofdverblijf in de woning hebben, de woning een zelfstandige woning is en de hoofdhuur tussen [gedaagde sub 1] en Ymere per 1 februari 2024 is geëindigd.

3.10. Partijen verschillen echter van mening of de onderhuurovereenkomst tussen [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] c. s . gesloten is met de bedoeling om [gedaagde sub 2] c. s . de positie van [gedaagde sub 1] als huurder te laten innemen. De kantonrechter is op basis van wat Ymere heeft aangevoerd, niet overtuigd geraakt dat de bedoeling van [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] c. s . erop was gericht om [gedaagde sub 2] c. s . de positie van huurder in te laten nemen. [gedaagde sub 2] c. s . hebben op de zitting aangevoerd en is ook door Ymere niet weersproken dat [gedaagde sub 1] en zij hebben afgesproken dat zij in de woning konden blijven wonen totdat zij een andere woning gevonden zouden hebben. Zij staan ook ingeschreven bij Woningnet voor een woning. De huur hebben zij altijd aan [gedaagde sub 1] betaald. De huur was inclusief gas, water en elektra. Eerst betaalden zij aan [gedaagde sub 1] 1.000,00 en later 1.250,00 per maand vanwege stijging van de kosten. Vanaf halverwege 2023 zijn zij een lagere huur van 750,00 gaan betalen, omdat de kosten voor gas, water en elektriciteit toen niet meer inbegrepen waren in de huur. Zij hebben toen pas de contracten voor gas, water en elektriciteit moeten afsluiten. Zij waren altijd in de veronderstelling dat [gedaagde sub 1] de eigenaar van de woning was en niet Ymere. Zij waren pas op de hoogte geraakt van Ymere toen [gedaagde sub 1] de woning had opgezegd. Zij zijn vanaf 1 februari 2024 de huur aan Ymere gaan betalen: niet op eigen initiatief, maar naar aanleiding van het gesprek dat Ymere met [gedaagde sub 2] c. s . heeft gevoerd nadat [gedaagde sub 1] de huur van de woning had opgezegd.

3.11. Tegenover deze gemotiveerde betwisting van [gedaagde sub 2] c. s . had het wel op de weg van Ymere gelegen om haar standpunt op dit punt dat er sprake is van pseudo-onderverhuur nader te onderbouwen. Dat heeft Ymere niet gedaan. De kantonrechter stelt dan ook vast dat niet vast is komen te staan dat er sprake is van pseudo-onderhuur.

3.12. De slotsom is dat uit het bovenstaande volgt dat tussen [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] c. s . een onderhuurovereenkomst (die betrekking heeft op een zelfstandige woning) bestaat, [gedaagde sub 2] c. s . hun hoofdverblijf in de woning hebben en de hoofdhuur tussen [gedaagde sub 1] en Ymere per 1 februari 2024 is geëindigd. Dat er sprake is van pseudo-onderhuur is niet komen vast te staan. De kantonrechter is van oordeel dat, gelet op het voorgaande, het voldoende aannemelijk is dat in een eventuele bodemprocedure wordt geoordeeld dat [gedaagde sub 2] c. s . een beroep op de onderhuurbescherming in artikel 7:269 lid 1 BW toekomt. Dit betekent dat Ymere per 1 februari 2024 op grond van artikel 7:269 lid 1 BW in de positie van [gedaagde sub 1] als verhuurder treedt en [gedaagde sub 2] c. s . worden haar huurders.

Waarom wordt de onderhuurovereenkomst tussen Ymere en [gedaagde sub 2] c. s . beëindigd?

De vordering van Ymere is tijdig ingediend

3.13. De voortgezette huur kan door de kantonrechter op één van de in artikel 7:269 lid 2 BW genoemde gronden worden beëindigd. Om een succesvol beroep te kunnen doen op artikel 7:269 lid 2 BW moet eerst beoordeeld worden of Ymere tijdig haar vordering heeft ingediend. [gedaagde sub 2] c. s . betwisten dat Ymere haar vordering tot het beëindigen van de onderhuurovereenkomst tijdig heeft ingediend. De kantonrechter gaat aan die betwisting voorbij en wel om het volgende.

3.14. In artikel 7:269 lid 1 BW is bepaald dat de verhuurder Ymere de vordering tot beëindiging van de voortgezette onderhuur binnen zes maanden na het moment waarop de onderhuur is voortgezet moet instellen. Dit betekent dat de termijn van zes maanden gaat lopen vanaf het moment dat de hoofdhuurovereenkomst is geëindigd. Weliswaar heeft [gedaagde sub 1] op 1 november 2023 gezegd dat hij de huur wilde opzeggen tegen de eerst mogelijke datum, maar uit productie 2 volgt dat [gedaagde sub 1] uiteindelijk op 8 december 2023 de huurovereenkomst heeft opgezegd tegen 31 januari 2024. Dat Ymere in deze verwijtbaar heeft gehandeld door [gedaagde sub 1] niet goed voor te lichten, zoals [gedaagde sub 2] c. s. hebben gesteld, is de kantonrechter niet gebleken en is ook verder niet onderbouwd door [gedaagde sub 2] c. s. De hoofdhuurovereenkomst is dus op 31 januari 2024 geëindigd. Op 28 juni 2024 is de dagvaarding in deze procedure aan [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] c. s. betekend en op 19 juli 2024 is ook in een bodemprocedure gedagvaard dus binnen de zesmaandentermijn, zodat Ymere haar vordering tijdig heeft ingediend.

Beëindigingsgronden in artikel 7:269 lid 2 BW

3.15. Vervolgens moet de vraag beantwoord worden of Ymere met succes op één van de beëindigingsgronden in artikel 7:269 lid 2 BW kan beroepen. Ymere heeft zich beroepen op de gronden genoemd in artikel 7:269 lid 2 onder b (kennelijke strekking om de onderhuurder de positie van huurder te verschaffen), onder c (belangenafweging) en onder d (huisvestigingsvergunning). Hierna zullen de gronden ieder afzonderlijk besproken worden.

Artikel 7:269 lid 2 sub b BW: kennelijke strekking om de onderhuurder de positie van huurder te verschaffen

3.16. In dit artikel is bepaald dat de huurovereenkomst beëindigd kan worden als de onderhuur is aangegaan met de kennelijke strekking de onderhuurder de positie van huurder te verschaffen. Het beroep van Ymere op deze grond slaagt niet. Zoals hiervoor onder 3.10. tot en met 3.12. is overwogen, is op basis van wat Ymere naar voren heeft gebracht niet komen vast te staan dat de bedoeling van [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] c. s. erop was gericht om [gedaagde sub 2] c. s. de positie van [gedaagde sub 1] als huurder te verschaffen.

Artikel 7:269 lid 2 sub c BW: de belangenafweging

3.17. In dit artikel is bepaald dat de (onder)huurovereenkomst beëindigd kan worden als naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid van Ymere niet verlangd kan worden dat zij de huur voortzet. Bij de beoordeling daarvan moet een afweging worden gemaakt tussen de wederzijdse belangen. [gedaagde sub 2] c. s. menen dat hun belang bij het behoud van de woning zwaarder moet wegen dan het belang van Ymere bij ontruiming van de woning. Volgens [gedaagde sub 2] c. s. hebben zij geen andere woning en het ziet er niet naar uit dat zij op korte termijn in aanmerking kunnen komen voor een andere woning. [gedaagde sub 2] c. s. en hun twee minderjarige kinderen raken dan dakloos. Het zou dramatisch voor de kinderen zijn als zij op korte termijn de woning moeten verlaten en in een geheel andere leefomgeving terecht komen. Daarbij doen [gedaagde sub 2] c. s. ook een beroep op artikel 3 IVRK. De kantonrechter is van oordeel dat de belangenafweging in het voordeel van Ymere moet vallen en hij overweegt daartoe als volgt.

3.18. Hoewel ook het belang van [gedaagde sub 2] c. s. en hun kinderen bij het gebruik van de woning groot is en de kantonrechter begrip heeft voor de door [gedaagde sub 2] c. s. gestelde omstandigheden, is de kantonrechter van oordeel dat het belang van Ymere in dit geval zwaarder moet wegen. Ymere heeft onweersproken gesteld dat er lange wachttijden zijn en dat dit type woningen schaars zijn. Kandidaat-huurders staan vaak al jaren ingeschreven en op de wachtlijst. De sociale woningen worden aan kandidaat-huurders toegewezen op grond van de woningtoewijzingsregels. [gedaagde sub 2] c. s. hebben zich in een positie gemanoeuvreerd die ten koste gaat van andere potentiële kandidaat-huurders van sociale huurwoningen. Immers, [gedaagde sub 2] c. s. hebben

hiermee met voorrang beschikking gekregen over een huurwoning waar anderen jarenlang voor op een wachtlijst moeten staan. Om dit soort praktijken tegen te gaan, heeft Ymere dan ook een groot belang bij handhaving van haar beleid voor de woningtoewijzing: de sociale huurwoningen moeten eerlijk verdeeld worden. De kantonrechter erkent dit als een zwaarwegend belang. Er zijn geen bijzondere omstandigheden aan de zijde van [gedaagde sub 2] c. s. gesteld of gebleken waarvoor die belangen van Ymere moeten wijken. Het enkele feit dat de twee minderjarige kinderen van [gedaagde sub 2] c. s. ook in de woning wonen, is in dit verband onvoldoende. Bovendien is niet gesteld of gebleken dat de kinderen in een acute noodsituatie terecht zouden komen bij een eventuele ontruiming. Immers [gedaagde sub 2] c. s. kunnen nog altijd de hulp inschakelen van hulpverlenende instanties en/of familieleden bij het vinden van onderdak.

3.19. Het voorgaande leidt ertoe dat de belangenafweging in het voordeel van Ymere uitvalt. In de gegeven omstandigheden kan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid van Ymere niet worden gevergd dat zij de huur met [gedaagde sub 2] c. s. voortzet. De kantonrechter is van oordeel dat, gelet op het voorgaande, het voldoende aannemelijk is dat in een eventuele bodemprocedure wordt geoordeeld dat een vordering tot beëindiging van de voortgezette huur ten aanzien van [gedaagde sub 2] c. s. zal worden toegewezen. Dit betekent dat in dit kort geding de vordering tot ontruiming van de woning door [gedaagde sub 2] c. s. zal worden toegewezen.

3.20. De kantonrechter ziet aanleiding om [gedaagde sub 2] c. s. een langere ontruimingstermijn te gunnen. Bij zijn afweging daarvoor heeft de kantonrechter rekening gehouden met de door [gedaagde sub 2] c. s. naar voren gebrachte belangen van hun minderjarige kinderen. De kantonrechter stelt daarom de ontruimingstermijn op zes (6) maanden nadat dit vonnis door de deurwaarder aan [gedaagde sub 2] c. s. is uitgereikt.

Artikel 7:269 lid 2 sub d BW: de huisvestigingsvergunning

3.21. Met het bovenstaande oordeel kan de beëindigingsgrond van artikel 7:269 lid 2 sub d BW buiten beschouwing blijven.

De proceskosten

3.22. [gedaagde sub 2] c. s. zijn in het ongelijk gesteld en moeten daarom hoofdelijk de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van Ymere worden begroot op:

- kosten van de dagvaarding	271,94	(2 x 135,97)
- griffierecht	130,00	
- salaris gemachtigde	543,00	
- nakosten	135,00	(plus de kosten van betekening zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	1.079,94	

3.23. De vordering ten aanzien van [gedaagde sub 1] is niet toegewezen, Ymere heeft daarin ongelijk gekregen. Daarom moet Ymere de proceskosten van [gedaagde sub 1] betalen. [gedaagde sub 1] is echter niet verschenen in de procedure en heeft geen (mondeling) verweer gevoerd, zodat [gedaagde sub 1] geen kosten heeft hoeven te maken. De proceskosten van [gedaagde sub 1] wordt daarom op nihil gesteld.

3.24. De veroordeling wordt (deels) hoofdelijk uitgesproken. Dat betekent dat iedere veroordeelde kan worden gedwongen het hele bedrag te betalen. Als de één (een deel) betaalt, hoeft de ander dat (deel van het bedrag) niet meer te betalen.

Uitvoerbaar bij voorraad

3.25.

Ymere verzoekt het vonnis uitvoer bij voorraad te verklaren. Uitvoerbaar bij voorraad betekent dat Ymere het vonnis direct kan (laten) uitvoeren, als [gedaagde sub 2] c. s . niet aan het vonnis (de veroordeling tot ontruiming) voldoen. [gedaagde sub 2] c. s . kunnen dus niet wachten met voldoen aan het vonnis in de periode dat tegen het vonnis nog hoger beroep mogelijk is of als zij hoger beroep hebben 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 sub 2] c. s . om de uitkomst van een eventueel hoger beroep af te wachten zwaarder wegen dan de belangen van Ymere om direct over te kunnen gaan tot uitvoering van het vonnis. [gedaagde sub 2] c. s . hebben geen bezwaar gemaakt tegen de vordering om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Evenmin zijn feiten en/of omstandigheden gebleken die aan toewijzing van deze vordering in de weg staan. Dit vonnis wordt daarom uitvoer bij voorraad verklaard.

4 De beslissing

De kantonrechter, rechtdoende in kort geding,

- 4.1. wijst de vordering ten aanzien van [gedaagde sub 1] tot ontruiming van de woning aan de [adres] ([postcode]) in [plaats] af,
- 4.2. veroordeelt [gedaagde sub 2] c. s . hoofdelijk om de woning aan de [adres] ([postcode]) in [plaats] binnen zes maanden na betekening van dit vonnis te ontruimen en te verlaten met alle daarin aanwezige personen en zaken, voor zover die aan hen toebehoren en niet aan Ymere, bij gebreke waarvan de ontruiming zal worden uitgevoerd door een deurwaarder,
- 4.3. veroordeelt [gedaagde sub 2] c. s . hoofdelijk in de proceskosten van 1.079,94, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe. Als [gedaagde sub 2] c. s . niet tijdig aan de veroordelingen voldoen en het vonnis daarna wordt betekend, dan moeten [gedaagde sub 2] c. s . ook de kosten van betekening betalen,
- 4.4. veroordeelt Ymere tot betaling van de proceskosten aan de zijde van [gedaagde sub 1] , tot de uitspraak van dit vonnis begroot op nihil,
- 4.5. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad,
- 4.6. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. drs. B.G.W.P. Heijne en in het openbaar uitgesproken op 6 augustus 2024.

HHT/37278