

# ECLI:NL:RBMNE:2024:5603

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	25-09-2024
Datum publicatie	27-09-2024
Zaaknummer	11236870 \ MV EXPL 24-109
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Kort geding
Inhoudsindicatie	Ontruiming woning. Buitengerechtelijke ontbinding op grond van artikel 7:231 lid 2 BW na sluiting woning door burgemeester na aantreffen seksinrichting in de woning. Verklaring gedaagde ongeloofwaardig.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl AB 2025/112 met annotatie van A.E. Schilder, J.G. Brouwer

## Uitspraak

### RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civil recht

Kantonrechter

Zittingsplaats Almere

Zaaknummer: 11236870 \ MV EXPL 24-109

### Vonnis in kort geding van 25 september 2024

in de zaak van

de stichting

**WONINGSTICHTING GOEDESTEDE,**

gevestigd te Almere,

eiseres, hierna te noemen: GoedeStede,

gemachtigde: mr. T. Mulder,

tegen

**[gedaagde]** ,

wonende te [woonplaats] ,

gedaagde, hierna te noemen: [gedaagde] ,

gemachtigde: mr. L.L. Metselaar.

## **1 De procedure**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding met tien producties,
- de akte wijziging eis van GoedeStede;
- de nagekomen productie 11 van GoedeStede;
- producties 1 tot en met 6 van [gedaagde] ;
- de spreekantekeningen van mr. Metselaar.

1.2. In dit kort geding is een mondelinge behandeling bepaald. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 12 september 2024. Namens GoedeStede is aanwezig [A] ( [fuctie] ), bijgestaan door haar gemachtigde mr. Mulder. [gedaagde] is verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde mr. Metselaar. Partijen hebben hun standpunten toegelicht. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat op de mondelinge behandeling is besproken.

## **2 Het geschil en de beoordeling**

*Waar gaat de zaak over?*

2.1. Vanaf 29 april 2005 huurt [gedaagde] van GoedeStede de woning aan de [adres] in [plaats] (hierna: de woning). De burgemeester heeft op 14 mei 2024 besloten om de woning voor de duur van drie maanden te sluiten, omdat in de woning een seksinrichting aanwezig zou zijn. Het bezwaar van [gedaagde] tegen dat besluit is door de voorzieningenrechter afgewezen. Vervolgens is de woning op 27 juni 2024 voor drie maanden gesloten en heeft GoedeStede de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbonden. [gedaagde] heeft de woning daarna niet willen verlaten. Tussen partijen bestaat verschil van mening over de vraag of GoedeStede de huurovereenkomst heeft mogen ontbinden en [gedaagde] de woning moet ontruimen.

*Wat vordert GoedeStede en waarom?*

2.2. GoedeStede vordert, na wijziging van haar eis, [gedaagde] te veroordelen om de woning binnen drie dagen na betekening van het vonnis te ontruimen en de proceskosten te betalen, vermeerderd met rente en nakosten. GoedeStede vordert dit, omdat zij de huurovereenkomst buitengerechtelijk heeft ontbonden primair op grond van artikel 7:231 lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW) en [gedaagde] zonder recht of titel in de woning verblijft. Daarnaast meent GoedeStede dat [gedaagde] is tekort geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst. Ook die tekortkomingen rechtvaardigen dat [gedaagde] de woning moet ontruimen (subsidiar artikel 7:265 lid 1 BW), aldus GoedeStede.

*Wat vindt [gedaagde] van de vordering?*

2.3. [gedaagde] is het niet met GoedeStede eens. [gedaagde] erkent dat de woning op last van de burgemeester is gesloten en dat GoedeStede daarom de huurovereenkomst mag ontbinden. Hij betwist echter dat er een seksinrichting in de woning zit. Een ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning zouden daarom naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dan wel disproportioneel zijn volgens [gedaagde] . [gedaagde] betwist verder dat hij zich op andere wijze niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zou hebben gehouden.

*Wat vindt de kantonrechter?*

2.4. De kantonrechter stelt GoedeStede in het gelijk. Dat betekent dat [gedaagde] de woning moet ontruimen en dat hij de proceskosten met rente en nakosten moet betalen. Hierna wordt uitgelegd waarom.

*Waarom heeft GoedeStede een spoedeisend belang?*

2.5. De kantonrechter vindt dat GoedeStede gelet op de aard van haar vordering een spoedeisend belang bij haar vordering heeft. [gedaagde] heeft dit spoedeisend belang ook niet betwist.

*Waarom mag GoedeStede de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbinden?*

2.6. Vast staat dat de woning bij besluit van de burgemeester op grond van artikel 174 Gemeentewet is gesloten door gedragingen in de woning waardoor de openbare orde is verstoord. Artikel 7:231 lid 2 BW geeft GoedeStede als verhuurder in dat geval de bevoegdheid om de huurovereenkomst te ontbinden met een schriftelijke verklaring zonder dat daarvoor de tussenkomst van de kantonrechter noodzakelijk is. GoedeStede heeft de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbonden bij brief aan [gedaagde] van 14 mei 2024.

GoedeStede heeft dat gedaan, omdat sprake zou zijn van een seksinrichting in de woning. GoedeStede heeft dat onderbouwd met een rapport van 30 april 2024, dat is opgesteld na onderzoek door de gemeente in samenwerking met het interventieteam van de politie.

2.7. De kantonrechter is van oordeel dat op basis van de bevindingen van de gemeente en politie vast is komen te staan dat de woning is gebruikt als seksinrichting. Uit het rapport volgt namelijk dat er verschillende meldingen zijn gedaan van prostitutie in de woning en vermoedens daarvan, waaronder de melding van een klant dat hij via [website] een afspraak had gemaakt met een prostituee in de woning, dat er onenigheid was ontstaan over het te betalen bedrag, dat de melder het geld heeft teruggepakt en is vertrokken en dat hij toen is achtervolgd door een auto en appjes kreeg dat er fotos waren gemaakt. De politie is naar aanleiding van de elkaar opvolgende meldingen de woning in gegaan en heeft daar twee Spaans sprekende dames aangetroffen. Beide dames hebben verklaard dat zij in de woning als prostituee werken, dat zij de huurder 100,- per dag betalen voor het gebruik van de woning en dat de huurder niet in de woning woont. [gedaagde] komt tijdens het afnemen van de verklaringen de woning binnen en de dames wijzen hem aan als de huurder waar zij het over hebben. Uit internetonderzoek blijkt dat beide dames veelvuldig voorkomen met een advertentie op [website] , waarbij zij seksuele handelingen aanbieden in onder andere [plaats] . Uit het rapport volgt verder dat de woning was voorzien van twee kamers en dat zij in elke kamer een bed met een tweepersoons matras met een hoeslaken en een kussen, condooms, bodylotion en vochtige babydoekjes aantreffen. Er zijn alleen verzorgingsproducten en kleding voor dames aangetroffen, geen kledingstukken of verzorgingsproducten voor een man. Op de deur van één van de kamers hingen twee papieren met daarop in het Nederlands en het Spaans handgeschreven instructies voor het ontvangen van klanten. Deze instructies komen overeen met de beschrijving van de gang van zaken door de politieagent die zich heeft voorgedaan als een klant en een afspraak heeft gemaakt met een prostituee die in de woning verbleef.

2.8. [gedaagde] heeft de bevindingen van de gemeente en de politie ter zitting weersproken. Hij stelt zich op het standpunt dat de verklaringen van de twee dames in de woning ongeloofwaardig zijn, omdat zij

agressief zouden zijn benaderd door de politie en zij door de politie niet goed zouden zijn begrepen omdat zij de Nederlandse taal niet spreken. De kantonrechter heeft echter geen aanleiding om aan de verklaringen te twijfelen. Beide dames leggen een gelijklopende verklaring af en belasten ook zichzelf door aan te geven dat ze werken als prostituee in een niet-vergunde seksinrichting. Dat zij [gedaagde] onterecht belasten als gevolg van het handelen van de politie of de politie hen door de taalbarrière niet goed zou hebben begrepen, blijkt nergens uit. [gedaagde] heeft dat niet aangetoond en ook niet aannemelijk gemaakt. De verklaring van [gedaagde] dat hij zelf in de woning verblijft, dat de twee dames vriendinnen van hem zijn met wie hij intiem is, dat hij vaker mensen over de vloer heeft met wie hij intiem is en dat hij instructies op papier heeft gezet met de route naar zijn woning omdat hij een feestje wilde geven en de woning moeilijk te vinden is, is in het licht van de genoemde feiten en omstandigheden ongeloofwaardig. [gedaagde] heeft op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat er in tegenstelling tot de bevindingen van gemeente en politie geen seksinrichting in de woning aanwezig zou zijn.

2.9. Dat betekent dat GoedeStede de huurovereenkomst buitengerechtelijk heeft mogen ontbinden. GoedeStede heeft een gerechtvaardigd belang bij het gebruik van haar bevoegdheid tot ontbinding, omdat zij niet hoeft te tolereren dat de woning wordt gebruikt als seksinrichting. Het is dan ook naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar of disproportioneel dat GoedeStede van haar bevoegdheid tot buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst gebruik heeft gemaakt. Dat betekent dat de huurovereenkomst op 27 juni 2024 terecht buitengerechtelijk is ontbonden en dat [gedaagde] sindsdien zonder recht of titel in de woning verblijft. De kantonrechter oordeelt daarom dat het op voorhand aannemelijk is dat in een bodemprocedure zal worden geoordeeld dat de feiten en omstandigheden die GoedeStede naar voren heeft gebracht zullen leiden tot het oordeel dat de vordering van GoedeStede tot ontruiming van de woning zal worden toegewezen. De vordering tot ontruiming zal daarom worden toegewezen, met dien verstande dat de ontruimingstermijn wordt vastgesteld op veertien dagen na betekening van dit vonnis dan wel veertien dagen nadat [gedaagde] de woning weer kan betreden, verstrijkt.

2.10. Omdat de primaire vordering van GoedeStede wordt toegewezen, komt de kantonrechter aan bespreking van de subsidiaire vordering niet toe.

#### *Proceskosten*

2.11. [gedaagde] is in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van GoedeStede worden begroot op:

- dagvaarding 135,97
- griffierecht 130,00
- salaris gemachtigde 543,00
- nakosten 135,00 (plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)

---

Totaal 943,97

2.12. De gevorderde wettelijke rente over de proceskosten wordt toegewezen zoals vermeld in de beslissing.

### **3 De beslissing**

De kantonrechter, recht doende in kort geding:

- 3.1. veroordeelt [gedaagde] om de woning aan de [adres] in ( [postcode] ) [plaats] binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis dan wel binnen veertien dagen nadat [gedaagde] weer toegang heeft tot de woning, te ontruimen en te verlaten met alle daarin aanwezige personen en zaken, voor zover die aan haar toebehoren en niet aan GoedeStede, en om deze woning in oorspronkelijke, onbeschadigde en schone en lege staat, onder afgifte van de sleutels geheel ter vrije beschikking van GoedeStede te stellen;
- 3.2. veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten van 943,97, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe. Als [gedaagde] niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend, dan moet [gedaagde] ook de kosten van betekening betalen;
- 3.3. veroordeelt [gedaagde] in de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe zijn voldaan;
- 3.4. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;
- 3.5. wijst af wat er meer of anders is gevorderd.

Dit vonnis is gewezen door mr. drs. B.G.W.P. Heijne en in het openbaar uitgesproken op 25 september 2024.