

ECLI:NL:RBMNE:2025:166

| | |
|----------------------|---|
| Instantie | Rechtbank Midden-Nederland |
| Datum uitspraak | 28-01-2025 |
| Datum publicatie | 28-01-2025 |
| Zaaknummer | 11458310 \ MV EXPL 24-158 |
| Rechtsgebieden | Civiel recht |
| Bijzondere kenmerken | Kort geding |
| Inhoudsindicatie | Vordering tot ontruiming op grond van overlast; geen spoedeisend belang. Namens eiser is benadrukt dat spoedeisend belang voortvloeit uit de duur van de overlast en het uithoudingsvermogen van omwonenden; onvoldoende om te kunnen aannemen dat er na een overlastperiode van drie jaar nu een zodanig spoedeisend belang is dat een bodemprocedure niet kan worden afgewacht. |
| Vindplaatsen | Rechtspraak.nl |

Uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
Kantonrechter

Zittingsplaats Almere

Zaaknummer: 11458310 \ MV EXPL 24-158

Vonnis in kort geding van 28 januari 2025

in de zaak van

de stichting

STICHTING WONINGCORPORATIE HET GOOI EN OMSTREKEN,

gevestigd te Hilversum,

eiseres, hierna te noemen: G&O,

gemachtigde: mr. T. de Nijs,

tegen

[gedaagde] ,

wonende te [woonplaats] ,
gedaagde, hierna te noemen: [gedaagde] ,
gemachtigde: mr. H.J.J. Hendrikse.

1 De procedure

- 1.1. G&O heeft [gedaagde] in kort geding gedagvaard voor de kantonrechter.
- 1.2. Op 14 januari 2025 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden op de locatie van de rechtbank Midden-Nederland in Lelystad. Namens G&O is verschenen [A] (woonconsulente), bijgestaan door haar gemachtigde mr. De Nijs. [gedaagde] is verschenen, vergezeld door zijn vader en bijgestaan door zijn gemachtigde mr. Hendrikse. Partijen hebben ter zitting hun standpunten toegelicht. De griffier heeft daarvan aantekeningen gemaakt.

2 Het geschil en de beoordeling

Waar gaat deze zaak over?

- 2.1. [gedaagde] huurde van G&O vanaf 28 september 2020 een woning in de flat aan [adres] in [woonplaats] . Vanaf de komst van [gedaagde] in de flat ontving G&O klachten van omwonenden over overlast die [gedaagde] zou veroorzaken. G&O heeft [gedaagde] een tweede kans gegeven door hem vanaf 20 december 2021 te verhuizen naar de woning aan [adres] in [woonplaats] (hierna: het gehuurde). Tot 20 december 2023 huurde [gedaagde] deze woning met een Huren onder voorwaarden overeenkomst, zodat hij zorg en begeleiding van Sherpa kon krijgen. G&O heeft de huurovereenkomst met ingang van 20 december 2023 omgeklapt naar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Sinds [gedaagde] in het gehuurde woont, ontvangt G&O meldingen van overlast van omwonenden.

Wat vordert G&O en wat vindt [gedaagde] van die vordering?

- 2.2. G&O vordert dat de kantonrechter [gedaagde] veroordeelt tot ontruiming van het gehuurde en betaling van de maandelijkse huur tot aan het moment van ontruiming. G&O vordert dit, omdat [gedaagde] al vanaf het begin van de huur overlast zou veroorzaken aan omwonenden. Hoewel er ook periodes zijn van rust blijft de overlast steeds terugkeren. De aanhoudende overlast rechtvaardigt naar de mening van G&O, vooruitlopend op een ontbinding van de huurovereenkomst in een eventuele bodemprocedure, de ontruiming van het gehuurde. Verder heeft [gedaagde] de eindafrekening van de woning aan [adres] nog niet betaald. G&O vordert daarom ook betaling door [gedaagde] van die eindafrekening van 2.979,96. G&O vordert verder rente en kosten.
- 2.3. [gedaagde] is het niet eens met de vordering van G&O, omdat hij meent dat hij geen overlast veroorzaakt anders dan dat hij wat vaker dan andere mensen met zijn hond over de galerij loopt. [gedaagde] betwist ook de eindafrekening van de woning in [woonplaats] .

Wat vindt de kantonrechter?

- 2.4. De kantonrechter moet in dit kort geding eerst beoordelen of G&O een spoedeisend belang bij haar vordering heeft. Van een spoedeisend belang is sprake als, gelet op de belangen van partijen, meteen een voorziening geboden is en van G&O niet kan worden verwacht dat zij de uitkomst van een bodemprocedure afwacht. Naar het oordeel van de kantonrechter is daar in dit geval geen sprake van.

Hierna wordt dit uitgelegd.

- 2.5. G&O stelt dat zij een spoedeisend belang heeft bij haar vordering tot ontruiming van het gehuurde, omdat [gedaagde] het woongenot van omwonenden al geruime tijd ernstig verstoort. Hulpverlening heeft klaarblijkelijk geen effect gesorteerd en [gedaagde] lijkt geen besef te hebben van de ernst van de situatie. Die situatie zal niet uit zichzelf verbeteren, maar zal alleen maar erger worden. Omwonenden hebben het lang met [gedaagde] uitgehouden, maar de rek is er nu uit. Omdat de hoofdvordering spoedeisend is, is ook de nauw verwante nevenvordering (de achterstallige huur) spoedeisend, aldus G&O.
- 2.6. Uit de dagvaarding en de toelichting ter zitting van G&O blijkt dat omwonenden met (enige) regelmaat melding maken van overlast die [gedaagde] zou veroorzaken. Na gesprekken met [gedaagde] is het even rustig, maar daarna komen de meldingen weer binnen. De situatie die G&O beschrijft is al gaande sinds de aanvang van de huurovereenkomst in december 2021. Dat de overlast de afgelopen periode in frequentie en intensiteit is toegenomen of dat sprake is van ernstige(re) incidenten of de kans daarop, heeft G&O niet gesteld. G&O heeft juist benadrukt dat daar geen sprake van is, maar dat de spoedeisendheid voortvloeit uit de duur van de overlast en het uithoudingsvermogen bij de omwonenden. De kantonrechter is van oordeel dat dat onvoldoende is om te kunnen aannemen dat G&O na een overlastperiode van ruim drie jaar nu een zodanig spoedeisend belang heeft dat de uitkomst van een eventuele bodemprocedure niet kan worden afgewacht. De vorderingen zullen daarom worden afgewezen. Dit betekent dat [gedaagde] de woning op dit moment niet hoeft te ontruimen.
- 2.7. De kantonrechter overweegt nog dat als het tot een inhoudelijke behandeling zou zijn gekomen het niet ondenkbaar is dat [gedaagde] het gehuurde had moeten ontruimen. De kantonrechter raadt partijen daarom aan om de tijd die zij hebben tot aan een bodemprocedure te benutten om woonruimte voor [gedaagde] te vinden die past bij zijn psychische gesteldheid.
- 2.8. G&O is in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten betalen. De proceskosten van [gedaagde] worden begroot op 543,00 aan salaris gemachtigde.

3 De beslissing

De kantonrechter, recht doende in kort geding,

- 3.1. wijst de vorderingen af,
- 3.2. veroordeelt G&O in de proceskosten van 543,00.

Dit vonnis is gewezen door mr. drs. B.G.W.P. Heijne en in het openbaar uitgesproken op 28 januari 2025.