

# ECLI:NL:RBNNE:2021:4936

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instantie            | Rechtbank Noord-Nederland                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Datum uitspraak      | 28-10-2021                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Datum publicatie     | 17-11-2021                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zaaknummer           | 9496626 VV EXPL 21-109                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Rechtsgebieden       | Civil recht                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bijzondere kenmerken | Voorlopige voorziening<br>Op tegenspraak                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Inhoudsindicatie     | Kort geding. Executiegeschil. Artikel 438 lid 2 Rv. Vordering tot schorsing van tenuitvoerlegging ontruimingsvonnis. Door huurder niet aannemelijk gemaakt dat verhuurder is tekortgeschoten in de bij eerder vonnis opgelegde verplichting tot het aanbieden van vergelijkbare vervangende woonruimte. |
| Vindplaatsen         | Rechtspraak.nl                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Uitspraak

### RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Afdeling Privaatrecht

Locatie Groningen

zaak-/rolnummer: 9496626 VV EXPL 21-109

### Vonnis van de kantonrechter ex art. 254 lid 5 Rv van 28 oktober 2021

inzake

**1 [eiser sub 1] ,**

**2. [eiser sub 2],**

beiden wonende te [woonplaats] ,

eisers,

gemachtigde: mr. M.P. Harten,

tegen

de stichting

**Stichting Woonborg,**

gevestigd te Vries,

gedaagde,

gemachtigde: mr. W.J. Aardema.

Partijen zullen hierna " [eisers] " en "Woonborg" worden genoemd.

## **1 Het procesverloop**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 18 oktober 2021;
- de producties aan de zijde van [eisers] ;
- de producties aan de zijde van Woonborg;
- de mondelinge behandeling van 26 oktober 2021, waar aan de zijde van [eisers] mr. M.P. Harten is verschenen. Aan de zijde van Woonborg zijn verschenen [naam] en mr. W.J. Aardema. Partijen hebben hun standpunten (nader) toegelicht, deels aan de hand van ingebrachte pleitnotities.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

## 2 De feiten

- 2.1. Woonborg verhuurt met ingang van 6 september 2012 een appartement aan [eisers] op grond van een schriftelijke huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Het betreft hier het appartement aan de [adres] . Het appartementencomplex heeft vier bouwlagen. Op de begane grond woont het echtpaar [onderburen] (hierna: [onderburen] ). [eisers] wonen op de eerste verdieping. Op de tweede verdieping woont het echtpaar [bovenburen] (hierna: [bovenburen] ).
- 2.2. Woonborg ontvangt sinds 2014 klachten van [eisers] over geluidsoverlast van [onderburen] en [bovenburen] . Sinds 2018 ontvangt Woonborg ook klachten van [bovenburen] en [onderburen] over door [eisers] veroorzaakte overlast. Naar aanleiding daarvan heeft Woonborg [eisers] bij brief van 24 april 2018 verzocht geen geluidsoverlast te veroorzaken. De gemachtigde van Woonborg heeft dit verzoek in 2018 in een aantal brieven herhaald. [eisers] hebben betwist dat zij enige overlast veroorzaken.
- 2.3. [onderburen] , [bovenburen] en [eisers] hebben in 2020 veelvuldig bij Woonborg over elkaar geklaagd. Zij beschuldigen elkaar van het veroorzaken van overlast.
- 2.4. Woonborg heeft bij de voorzieningenrechter een kortgedingprocedure aanhangig gemaakt. De voorzieningenrechter heeft [eisers] bij vonnis van 12 augustus 2020 veroordeeld om binnen vier weken na betekening van het vonnis het gehuurde te ontruimen en te verlaten. Tegen dit vonnis is hoger beroep ingesteld door [eisers]
- 2.5. In het arrest van 19 januari 2021 (zaaknummer gerechtshof 200.284.486/01) zijn [eisers] veroordeeld om binnen vier weken na betekening van het arrest het gehuurde te ontruimen en te verlaten, tenzij en zo lang zij zich houden aan de voorwaarden zoals deze in rechtsoverweging 6.14 van het arrest zijn geformuleerd, totdat einduitspraak is gedaan in de bodemprocedure.
- 2.6. Woonborg heeft in de procedure bij de kantonrechter ontbinding van de tussen partijen bestaande huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde gevorderd op grond van ernstige en structurele overlast van [eisers] . [eisers] hebben de door Woonborg gestelde overlast betwist en hebben voor het geval de vorderingen van Woonborg toegewezen worden, in voorwaardelijke reconventie, gevorderd Woonborg te gelasten om voor [eisers] een vergelijkbare vervangende woonruimte te verzorgen met betaling van een billijke verhuiskostenvergoeding. De kantonrechter heeft de vordering van Woonborg bij vonnis van 25 mei 2021 toegewezen en [eisers] veroordeeld tot ontruiming van de woning binnen vier maanden na betekening van het vonnis, met nevenveroordelingen. Daarnaast is Woonborg door de kantonrechter veroordeeld om binnen vier maanden na betekening van het vonnis een vervangende, vergelijkbare woonruimte te verzorgen. De veroordelingen zijn uitvoerbaar bij voorraad verklaard.
- 2.7. Woonborg heeft het vonnis van 25 mei 2021 op 23 juni 2021 aan [eisers] laten betekenen en heeft daarbij de ontruiming aangezegd tegen 29 oktober 2021.
- 2.8. Woonborg heeft [eiser sub 2] drie woningen aangeboden gelegen in Tynaarlo en Annen. [eisers] heeft deze woningen niet aanvaard.
- 2.9. In het arrest in het incident van 19 oktober 2021 heeft het hof de vordering van [eisers] tot schorsing van de uitvoerbaarheid bij voorraad van het voornoemd vonnis van 25 mei 2021 afgewezen, waarbij het hof onder meer heeft overwogen dat het hof voor de in het incident te nemen beslissing doorslaggevend gewicht toekent aan de omstandigheid dat Woonborg [eisers] een andere woning heeft aangeboden. Doordat [eisers] er voor kan kiezen om gebruik te maken van het aanbod van Woonborg, kan er naar het oordeel van het hof niet gesproken worden van een noodsituatie.

2.10 Woonborg heeft [eisers] daarna nog een woning in [woonplaats] aangeboden, onder de voorwaarde dat [eisers] een laatste kans contract tekent.

### **3 De standpunten van partijen**

- 3.1. [eisers] vordert - zakelijk weergegeven - bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, primair, Woonborg te verbieden het vonnis van 25 mei 2021 ten uitvoer te leggen, op straffe van een dwangsom van 500,00 per dag voor elke dag of dagdeel dat Woonborg zich hieraan niet houdt, subsidiair, Woonborg te veroordelen de tenuitvoerlegging van het voornoemd vonnis op te schorten, dit tenminste totdat Woonborg vervangende vergelijkbare woonruimte voor [eisers] heeft verzorgd, meer subsidiair, Woonborg te veroordelen tot het sluiten van een huurovereenkomst met [eisers] voor de woning aan de [adres] , meest subsidiair, Woonborg te veroordelen tot hetgeen recht doet aan de belangen van [eisers] , vermeerderd met kosten.
- 3.2. [eisers] legt, samengevat weergegeven, aan de vordering ten grondslag dat Woonborg het vonnis van 25 mei 2021 niet heeft nageleefd door geen vervangende vergelijkbare woonruimte aan te bieden waardoor zij in een noodsituatie verkeren. Deze noodsituatie rechtvaardigt volgens [eisers] dat de tenuitvoerlegging van het vonnis van 25 mei 2021 zal worden geschorst.
- 3.3. Woonborg voert verweer en concludeert, samengevat weergegeven, tot afwijzing van de vordering van [eisers] en veroordeling van [eisers] in de volledige proceskosten en nakosten.

### **4 De beoordeling**

- 4.1. De aard van de vordering zoals deze door [eisers] in de dagvaarding is gepresenteerd, brengt naar het oordeel van de kantonrechter een spoedeisend belang met zich, zodat [eisers] ontvankelijk is in haar vordering.
- 4.2. Aan de kantonrechter ligt ter beoordeling de vraag voor of de tenuitvoerlegging van het vonnis van 25 mei 2021 dient te worden geschorst.
- 4.3. Woonborg heeft zich allereerst op het standpunt gesteld dat [eisers] misbruik van procesrecht maakt dan wel in strijd met de goede procesorde handelt door nogmaals hetzelfde te vorderen als zij bij het hof reeds in het incident heeft gevorderd en waarop het hof recent bij arrest van 19 oktober 2021 al heeft beslist. De kantonrechter overweegt dat het inderdaad om dezelfde vordering gaat. Uit hetgeen ter zitting is gesteld blijkt echter dat door de wijze waarop bij het hof is geprocedeerd, [eisers] niet op het toen gevoerde verweer van Woonborg dat er passende vervangende woonruimte is aangeboden heeft kunnen reageren. Nu het hof hetgeen Woonborg daarover heeft gesteld blijktens de motivering van de beslissing wel doorslaggevend heeft gevonden, is de kantonrechter van oordeel dat het opnieuw instellen van deze vordering in dit kort geding, waarbij beide partijen hun standpunt omtrent het aanbieden van vervangende huisvesting naar voren kunnen brengen, geen misbruik van procesrecht of handelen in strijd met de goede procesorde oplevert.
- 4.4. In een executiegeschil, zoals hier aan de orde, kan de kantonrechter de tenuitvoerlegging van een vonnis slechts schorsen, indien zij van oordeel is dat de executant (Woonborg) - mede gelet op de belangen aan de zijde van de geëxecuteerde ( [eisers] ) die door de executie zullen worden geschaad - geen in redelijkheid te respecteren belang heeft bij gebruikmaking van zijn bevoegdheid om tot tenuitvoerlegging over te gaan. Er zal geen redelijk te respecteren belang kunnen zijn, indien het te executeren vonnis klaarblijkelijk op een juridische of feitelijke misslag berust of indien de tenuitvoerlegging op grond van ná dit vonnis voorgevallen of aan het licht gekomen feiten

klaarblijkelijk aan de zijde van de geëxecuteerde ( [eisers] ) een noodtoestand zal doen ontstaan, waardoor een onverwijld tenuitvoerlegging niet kan worden aanvaard.

- 4.5. [eisers] heeft gesteld dat Woonborg haar geen vergelijkbare vervangende woonruimte heeft aangeboden en zij daarom in een noodsituatie verkeert. De kern van het betoog van [eisers] is dat de aangeboden woningen zich niet in - de directe omgeving van - [woonplaats] bevinden en dat Woonborg daarmee ten onrechte en in strijd met het vonnis van 25 mei 2021, geen rekening heeft gehouden met de persoonlijke omstandigheden alsmede de woon- en levenswensen van [eisers]. Zo stelt zij dat het onder andere noodzakelijk voor mevrouw [eiser sub 2] is om in dezelfde gemeente te wonen, omdat zij alleen op die manier bij haar huisarts kan blijven en is het verder gezien haar gezondheid noodzakelijk dat zij in de buurt van een goed, en haar bekend, ziekenhuis woonachtig is. Bovendien weegt volgens [eisers] mee dat zij niet over een auto beschikt en dat zij niet met het openbaar vervoer kan reizen, omdat zij vanwege medische redenen niet gevaccineerd is tegen het coronavirus.
- 4.6. [eisers] heeft naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter echter in dit onderhavig kort geding niet aannemelijk gemaakt dat Woonborg in de bij vonnis van 25 mei 2021 opgelegde verplichting tot het aanbieden van passende vervangende woonruimte is tekortgeschoten. Vast staat dat Woonborg aan [eisers] driemaal vervangende woonruimte heeft aangeboden. De daartoe door [eisers] aangedragen argumenten zijn naar het oordeel van de kantonrechter niet zodanig zwaarwegend dat aanvaarding van deze vervangende woonruimte niet van haar kon worden gevergd. Passende vervangende woonruimte is in dit geval een seniorenwoning van vergelijkbare grootte en voor een vergelijkbare prijs in de omgeving van [woonplaats] . De aangeboden woningen bevinden zich naar het oordeel van de kantonrechter op een redelijke afstand van [woonplaats] . Dat deze in een andere gemeente en/of provincie zijn gelegen dan [woonplaats] , maakt daarbij geen verschil. Het is niet aan [eisers] om (nadere) voorwaarden te stellen waaraan de aan te bieden vervangende woonruimte dient te voldoen. Het is haar keuze om de aangeboden woningen niet te aanvaarden. Zoals het hof al heeft overwogen, brengt dit wel mee dat nu niet gesproken kan worden van een noodsituatie.
- 4.7. De kantonrechter overweegt wat dit betreft nog dat de stellingen van partijen over de vierde door Woonborg (in [woonplaats] ) aangeboden woning onbesproken kunnen blijven, omdat Woonborg deze woning onverplicht aan [eisers] heeft aangeboden, nadat zij reeds op de haar rustende verplichting tot het aanbieden van passende vervangende woonruimte had voldaan, en deze woning dus niet onder de reikwijdte van het vonnis van 25 mei 2021 valt.
- 4.8. [eisers] heeft verder aangevoerd dat sprake is van een kennelijk misslag. Ze heeft hiervoor precies hetzelfde gevoerd als zij heeft gedaan bij het hof. De kantonrechter ziet geen aanleiding hierover nu anders te oordelen dan het hof heeft gedaan. Ook naar het oordeel van de kantonrechter is er geen sprake van een kennelijke misslag, waarbij de kantonrechter verwijst naar hetgeen het hof hierover reeds heeft geoordeeld in het arrest van 19 oktober 2021.
- 4.9. Gelet op het voorgaande is de kantonrechter van oordeel dat de belangen van [eisers] bij de thans bestaande situatie niet zwaarder wegen dan het belang van Woonborg bij uitvoering van het vonnis om zo haar andere huurders te vrijwaren van (angst voor) nieuwe overlast. De vordering van [eisers] wordt dan ook afgewezen.
- 4.10. [eisers] zal als de in het ongelijk te stellen partij in de proceskosten worden veroordeeld. Voor een volledige proceskostenveroordeling is naar het oordeel van de kantonrechter echter geen plaats, omdat daarvoor slechts in zeer uitzonderlijke omstandigheden plaats is en onvoldoende is gebleken dat die zich in dit geval voordoen. Met name acht de kantonrechter van belang dat [eisers] zich nog niet eerder had kunnen uitlaten over het in haar visie niet passend zijn van de aangeboden vervangende woonruimte. De proceskosten aan de zijde van Woonborg worden begroot op een bedrag van 498,00 aan salaris gemachtigde.

4.11. De door Woonborg meegevorderde nakosten zullen worden toegewezen tot een bedrag van 124,00.

## **5 De beslissing**

De kantonrechter:

*Rechtsdoende in kort geding*

5.1. wijst de vordering af;

5.2. veroordeelt [eisers] in de proceskosten, aan de zijde van Woonborg tot op heden begroot op een bedrag van 498,00;

5.3. veroordeelt [eisers] in de nakosten, aan de zijde van Woonborg tot op heden begroot op een bedrag van 124,00;

5.4. verklaart dit vonnis - voor wat betreft de (proces)kostenveroordeling - uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gewezen door mr. M. Haisma, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 28 oktober 2021 in tegenwoordigheid van de griffier.

c 48315