

ECLI:NL:RBNNE:2024:1570

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak	26-04-2024
Datum publicatie	29-04-2024
Zaaknummer	11053338 \ VV EXPL 24-30
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Kort geding Proceskostenveroordeling Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Kort geding. Ontruiming huurwoning? Tweemaal drugs en wapens aangetroffen waarvoor de zoon van huurster verantwoordelijk wordt gehouden. Zoon woont niet meer in woning. Moeder ontruimen? De voorzieningenrechter is van oordeel dat de primair gevorderde ontruiming van de woning niet toewijsbaar is omdat niet met grote mate van waarschijnlijkheid kan worden geoordeeld dat in een bodemprocedure de huurovereenkomst door de kantonrechter zal worden ontbonden en het spoedeisend belang bij ontruiming door de verhuurder onvoldoende aannemelijk is gemaakt. De subsidiaire vordering om een gedragsaanwijzing op te leggen en bij overtreding daarvan de huurster alsnog het gehuurde moet ontruimen, is toegewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Civiel recht

Kantonrechter

Zittingsplaats Groningen

Zaaknummer: 11053338 \ VV EXPL 24-30

Vonnis in kort geding van 26 april 2024

in de zaak van

WOLD EN WAARD,

te Leek,

eisende partij,

hierna te noemen: Wold en Waard,

gemachtigde: mr. A.L.S. Verhoog,

tegen

[gedaagde] ,

te [woonplaats] ,

gedaagde partij,

hierna te noemen: [gedaagde] ,

gemachtigde: mr. R.A. van Elst.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding;
- de conclusie van antwoord;
- de mondelinge behandeling van 17 april 2024 waarop Wold en Waard - vertegenwoordigd door [wijk consulent] (wijk consulent) - is verschenen en waarbij zij werd bijgestaan door mr. Verhoog. [gedaagde] is eveneens samen met haar gemachtigde, mr. Van Elst, ter zitting verschenen. Mr. Verhoog heeft een pleitnota overgelegd en voorgedragen en de griffier heeft aantekeningen gemaakt van hetgeen ter zitting naar voren is gebracht.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald op heden.

2 De feiten

2.1. Wold en Waard is een woningcoöperatie en verhuurt woningen. Wold en Waard hanteert een zero tolerance beleid als het gaat om de aanwezigheid van drugs in de door haar verhuurde woningen.

2.2. Wold en Waard heeft op 29 december 1997 een huurovereenkomst met [gedaagde] gesloten ter zake van de woonruimte staande en gelegen aan [woning] (hierna: de woning) in de gemeente Westerkwartier.

2.3. [gedaagde] heeft geruime tijd met haar thans 30-jarige zoon, [de zoon] (hierna: de zoon), in de woning gewoond. Beiden stonden op voornoemd adres ingeschreven.

2.4. Op 23 november 2023 heeft de politie een inval in de woning gedaan. Daarbij zijn in diverse vertrekken van de woning onder meer (hard)drugs, wapens, vuurwerk en contant geld aangetroffen.

2.5. Bij brief van 13 december 2023 heeft de burgemeester van de gemeente Westerkwartier (hierna: de burgemeester) Wold en Waard bericht dat hij op 1 december 2023 een bestuurlijke rapportage van de politie Westerkwartier heeft ontvangen over het aantreffen van drugs in de woning en het dealen van drugs vanuit de woning. Ook bericht de burgemeester Wold en Waard dat hij deze informatie met Wold en Waard als eigenaar en verhuurder van de woning deelt omdat het gaat om een grote hoeveelheid drugs, de vele meldingen die over dit adres zijn gedaan en de risico's die de drugshandel met zich meebrengt voor de buurt. De burgemeester heeft Wold en Waard verzocht om haar

verantwoordelijkheid te nemen en passende maatregelen te nemen.

2.6. De burgemeester heeft de zoon op 18 december 2023 een brief gestuurd. In de brief staat onder meer het volgende:

() Op 1 december 2023 ontving ik een bestuurlijke rapportage van de politie Eenheid Noord-Nederland in verband met het aantreffen van drugs in de woning en het dealen van drugs vanuit de woning aan [woning] .

Politieonderzoek

Uit deze bestuurlijke rapportage blijkt het volgende. In de afgelopen jaren zijn er vele meldingen binnengekomen over dat u vermoedelijk zou dealen in drugs. U wordt gezien als het lokale afhaaloket voor drugs. Op donderdag 23 november vond er een actiedag van de politie plaats ten aanzien van het dealen van de drugs door u. Omstreeks 20.00 uur verkocht u twee wikkels met 1 gram cocaïne aan een afnemer, dit bleek echter een politieagent in burger. () In de woning werd een aanzienlijk hoeveelheid harddrugs, een aanzienlijk hoeveelheid softdrugs, wapens, een aanzienlijke hoeveelheid contant geld, vuurwerk en goederen die worden gebruikt voor de drugshandel aangetroffen. ()

Mogelijkheid tot sluiten ()

Belangenafweging

Sluiting van uw woning voor de duur van vijftien maanden betekent dat ik een sociale huurwoning zou sluiten, terwijl er al een (sociale huur) woningtekort is in de gemeente Westerkwartier.

Voorgenomen besluit

Als ik alle mogelijkheden en belangen afweeg, dan ben ik van plan om u een last onder dwangsom op te leggen. ()

2.7. Op 30 januari 2024 heeft Wold en Waard [gedaagde] een brief gestuurd waarin zij [gedaagde] bericht op de hoogte te zijn van hetgeen de politie in de woning heeft aangetroffen en dat er volgens Wold en Waard sprake is van drugscriminaliteit. Wold en Waard verwijst naar haar huurvoorwaarden en bericht dat dergelijke activiteiten niet in de woning zijn toegestaan. Wold en Waard biedt [gedaagde] de gelegenheid om voor 7 februari 2024 zelf tot opzegging van de huurovereenkomst over te gaan en kondigt aan als [gedaagde] hiertoe niet overgaat, dat Wold en Waard de rechter zal vragen om de overeenkomst te ontbinden.

2.8. De gemachtigde van [gedaagde] heeft Wold en Waard bij brief van 5 februari 2024 gevraagd om onder meer een afschrift van de huurovereenkomst en huurvoorwaarden te verstrekken nu deze niet meer in het bezit zijn van [gedaagde] .

2.9. Op 6 februari 2024 heeft [gedaagde] een brief aan haar gemachtigde verstuurd. In die brief staat onder meer het volgende:

() Wold en Waard heeft op 30 januari 2024 per brief laten weten dat ik voor 7 februari de huur van mijn woning moet opzeggen aangezien mijn zoon vanuit mijn woning heeft gehandeld in drugs. Ik was hiervan niet op de hoogte. Ik begrijp dat het strafbare feit in strijd is met de huurvoorwaarden van Wold en Waard. Echter word ik nu gestraft voor de acties van mijn zoon en dit heeft grote gevolgen voor mij als persoon. ()

2.10. Op 29 februari 2024 heeft de politie wederom een inval gedaan in de woning van [gedaagde] en ditmaal is in de vriezer en in één slaapkamer (hard)drugs aangetroffen. In de berging zijn (hard)drugs en wapens (boksbeugels) aangetroffen.

2.11. Op 5 maart 2024 heeft de burgemeester op verzoek van Wold en Waard aanvullende informatie aan Wold en Waard verstrekt over de exacte locaties/plekken in de woning waar tijdens de eerste inval

drugs en andere zaken zijn aangetroffen.

2.12. De gemachtigde van [gedaagde] heeft de zoon op 19 maart 2024 een brief gestuurd. In de brief staat onder meer het volgende:

() Uit het verhaal van mijn cliënte en uw moeder, mevrouw [gedaagde] , is het mij duidelijk geworden dat u op instructie van cliënte de woning () met ingang van 13 maart 2024 heeft verlaten. ()

Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het u niet is toegestaan het gehuurde te gebruiken en/of te betreden, in welke vorm dan ook. Deze beslissing is definitief en daar komt mijn cliënte niet op terug.

Verzoek c.q. sommatie

1. *In de woning bevinden zich nog persoonlijke eigendommen.*

Cliënte zal de in uw eigendom toebehorende spullen klaarzetten. Ik verneem graag wanneer u uw spullen komt ophalen. Dat moet op korte termijn. U wordt zelf niet toegelaten goederen uit de woning op te halen.

2. *U dient de twee setjes sleutels van de woning terug te geven. ()*

3. *U bent ingeschreven op het adres van het gehuurde (). U dient zich uiterlijk a.s. vrijdag (22 maart) te hebben uitgeschreven op het adres. ()*

2.13. Bij brief van 19 maart 2024 heeft de burgemeester aan Wold en Waard aanvullende informatie verstrekt over hetgeen de politie bij de tweede inval in de woning heeft aangetroffen. Verder bericht de burgemeester Wold en Waard dat hij op 1 maart 2024 wederom een bestuurlijke rapportage van de politie Westerkwartier heeft ontvangen over het aantreffen van drugs in de woning en het dealen van drugs vanuit de woning. Ook bericht de burgemeester Wold en Waard dat hij deze informatie met Wold en Waard als eigenaar en verhuurder van de woning deelt omdat het gaat om een grote hoeveelheid drugs, de vele meldingen die over dit adres zijn gedaan en de risico's die de drugshandel met zich meebrengt voor de buurt. De burgemeester heeft Wold en Waard wederom verzocht om haar verantwoordelijkheid te nemen en passende maatregelen te nemen.

2.14. Op 22 maart 2024 heeft de zoon zich uitgeschreven op het adres [woning] .

3 Het geschil

3.1. Wold en Waard vordert voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad - samengevat - om:

Primair:

I. [gedaagde] te veroordelen om binnen 30 dagen na betekening van dit vonnis, althans binnen een in goede justitie te bepalen andere termijn, het gehuurde met bijbehorende ruimtes staande en gelegen aan [woning] , met het hare en de haren, derhalve met alle zich daarin bevindende personen en zaken - voor zover die niet het eigendom van Wold en Waard zijn - te verlaten en te ontruimen en vervolgens ontruimd en verlaten te houden en onder overgave van de sleutels en hetgeen daartoe verder behoort, ter vrije en algehele beschikking van Wold en Waard te stellen.

Subsidiar:

II. [gedaagde] te gebieden om, gedurende de periode dat zij in de woning aan [woning] woont, althans gedurende een termijn als door de voorzieningenrechter vast te stellen:

a. te voorkomen dat er opnieuw strafbare feiten in of vanuit het gehuurde worden gepleegd, al dan niet gerelateerd aan drugs, door haarzelf of door haar bezoek en inwonenden;

b. te voorkomen dat er overlast en/of gevaarstelling plaatsvinden vanuit en om het gehuurde, door haarzelf of door haar bezoek en inwonenden;

c. haar zoon, die vanwege de geschetste feiten door justitie in verband is gebracht met voormelde geschetste feiten, niet langer toe te laten in het gehuurde.

III. te bepalen dat als [gedaagde] de onder ii bedoelde gedragsaanwijzing en voorwaarden schendt, zij reeds nu voor alsdan wordt veroordeeld om binnen 7 dagen na betekening van dit vonnis de woning met bijbehorende ruimtes staande en gelegen aan [woning] , met het hare en de haren, derhalve met alle zich daarin bevindende personen en zaken - voor zover die niet het eigendom van Wold en Waard zijn te verlaten en te ontruimen en vervolgens ontruimd en overlaten te houden en onder overgave van de sleutels en hetgeen daartoe verder behoort, ter vrije en algehele beschikking van Wold en Waard te stellen.

Meer subsidiair

IV. [gedaagde] te gebieden om, gedurende de periode dat zij in de woning aan [woning] woont, althans gedurende een termijn als door de voorzieningenrechter vast te stellen:

a. te voorkomen dat er opnieuw strafbare feiten in of vanuit het gehuurde worden gepleegd, al dan niet gerelateerd aan drugs, door haarzelf of door haar bezoek en inwonenden;

b. te voorkomen dat er overlast en/of gevaarstelling plaatsvinden vanuit en om het gehuurde, door haarzelf of door haar bezoek en inwonenden;

c. haar zoon, die vanwege de geschetste feiten door justitie in verband is gebracht met voormelde geschetste feiten, niet langer toe te laten in het gehuurde.

V. het gevorderde onder iv op straffe van verbeurte van een dwangsom van 500,00 voor elke dag of gedeelte van een dag dat [gedaagde] de gedragsaanwijzing overtreedt, met een maximum van 5.000,00.

Zowel primair als (meer) subsidiair:

VI. [gedaagde] te veroordelen tot betaling van de kosten van deze procedure, het (na)salaris van de gemachtigde daaronder begrepen, een en ander te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van het vonnis, en voor het geval voldoening van de (na)kosten niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt te vermeerderen met de wettelijke rente over de (na)kosten te rekenen vanaf bedoelde termijn voor voldoening.

3.2. [gedaagde] voert verweer. [gedaagde] concludeert tot niet-ontvankelijkheid van Wold en Waard, dan wel tot afwijzing van de vorderingen van Wold en Waard, met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van Wold en Waard in de kosten van deze procedure.

3.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

4.1. In dit kort geding gaat het primair om de vraag of [gedaagde] moet worden veroordeeld om de woning aan de [woning] te ontruimen omdat zij zich niet als goed huurder heeft gedragen en in strijd met de huurvoorwaarden heeft gehandeld doordat er tweemaal drugs en wapens in de woning zijn aangetroffen.

4.2. Beoordeeld moet worden of Wold en Waard ten tijde van dit vonnis bij de gevorderde voorziening tot ontruiming een spoedeisend belang heeft. Verder heeft te gelden dat een vordering tot ontruiming in kort geding alleen toewijsbaar als met grote mate van waarschijnlijkheid is te voorzien dat een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst ook in een bodemprocedure toewijsbaar zal zijn. Een vordering tot ontruiming is een vergaande vordering is, die in de praktijk vaak een definitief karakter zal hebben. Bij de beoordeling van een dergelijke vordering moet - volgens vaste jurisprudentie - grote terughoudendheid worden betracht, gelet op de omstandigheid dat in een kortgedingprocedure geen plaats is voor een - diepgaand - onderzoek naar bestreden feiten en gezien de vergaande, veelal onomkeerbare gevolgen van een ontruiming in kort geding, zoals in deze zaak

aan de orde is.

- 4.3. In een bodemprocedure zal een ontruiming van de huurwoning worden toegewezen in het geval de huurovereenkomst zal worden ontbonden. Op grond van artikel 6:265 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) geldt als uitgangspunt dat iedere tekortkoming in de nakoming grond kan opleveren voor ontbinding van een huurovereenkomst. Op de huurder rusten op grond van de hoofdregel van artikel 150 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) stelplicht en bewijslast van de uitzondering op het uitgangspunt dat de tekortkoming, gezien de bijzondere aard of geringe betekenis daarvan, de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Bij beantwoording van de vraag of de ontbinding gerechtvaardigd is, kunnen alle omstandigheden van het geval van belang zijn, hetgeen meebrengt dat niet op voorhand aan één gezichtspunt een beslissende rol, ongeacht de overige omstandigheden van het geval, kan worden toegekend. Het is aan de kantonrechter om te beoordelen of de tekortkoming, gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder het concrete belang van de huurder bij het voortduren van de huurovereenkomst, van voldoende gewicht is om de overeenkomst te ontbinden. Deze beoordelingsruimte heeft de kantonrechter ook indien tegen de huurder verstek is verleend. Deze rechterlijke beoordeling vindt vanzelfsprekend (ook in verstekzaken) wel haar praktische begrenzing erin dat de kantonrechter slechts rekening kan houden met de voor haar kenbare feiten en omstandigheden (zie onder meer HR 29 september 2018, ECLI:NL:HR: 2018:1810).
- 4.4. In dit geval is de voorzieningenrechter van oordeel dat de primair gevorderde ontruiming van de woning niet toewijsbaar is omdat niet met grote mate van waarschijnlijkheid kan worden geoordeeld dat in een bodemprocedure de huurovereenkomst door de kantonrechter zal worden ontbonden en het spoedeisend belang bij ontruiming door Wold en Waard onvoldoende aannemelijk is gemaakt. Hierbij is het volgende in aanmerking genomen.
- 4.5. Dat de bodemrechter zal oordelen dat er sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst doordat er tot tweemaal toe drugs en wapens in het gehuurde zijn aangetroffen acht de voorzieningenrechter waarschijnlijk. Dat [gedaagde] niet wist dat drugs en wapens in de woning aanwezig waren zoals zij aanvoert, maakt niet dat er geen sprake is van een tekortkoming. Op grond van de wet is [gedaagde] verplicht om zich als een goed huurder te gedragen (artikel 7:213 BW). Dit brengt onder meer met zich dat [gedaagde] moet voorkomen dat er drugs en wapens in de door haar van Wold en Waard gehuurde aanwezig zijn. Bovendien wist [gedaagde] - in ieder geval na de eerste politie inval - dat de aanwezigheid hiervan in het gehuurde in strijd is met de door Wold en Waard gehanteerde huurvoorwaarden. In haar brief van 6 februari 2024 schrijft [gedaagde] namelijk *ik begrijp dat het strafbare feit in strijd is met de huurvoorwaarden van Wold en Waard.*
- 4.6. De voorzieningenrechter kan echter niet oordelen dat de bodemrechter met grote mate van waarschijnlijkheid zal oordelen dat de tekortkoming een ontbinding met haar gevolgen rechtvaardigt. Hierbij heeft de voorzieningenrechter niet alleen acht geslagen op de door [gedaagde] aangevoerde persoonlijke (en medische) omstandigheden, maar ook op het gegeven dat niet in geschil is dat de in de woning aangetroffen verboden middelen en goederen aan de zoon toebehoorden en niet aan [gedaagde] . Wold en Waard stelt dat er vanuit de woning werd gedeald en het niet anders kan dan dat [gedaagde] dit moet hebben opgemerkt, maar [gedaagde] heeft gemotiveerd betwist dat dit het geval was. De stelling van Wold en Waard staat dan ook (nog) niet vast en voor nadere bewijslevering is in deze procedure geen plaats. Verder is in overweging genomen dat de zoon sinds de tweede doorzoeking niet meer woonachtig is in de woning, zich heeft uitgeschreven op het adres en hij de sleutels van de woning bij de gemachtigde van [gedaagde] heeft ingeleverd. Niet is gesteld dat er nadien overlastmeldingen zijn gedaan over het adres van [gedaagde] . Wold en Waard stelt weliswaar dat er vele overlastmeldingen zijn gedaan over dit adres, maar dit wordt door [gedaagde] betwist en is niet voldoende onderbouwd door Wold en Waard. De overlegging van de brieven van de burgemeester waarop Wold en Waard zich beroept, is gelet op de gemotiveerde betwisting aan de zijde van [gedaagde] een onvoldoende onderbouwing van haar stelling. Die brieven zijn in algemene bewoordingen opgesteld. Desgevraagd kon Wold en Waard één melding, afkomstig van drie personen noemen uit oktober 2023. Derhalve staat de stelling van Wold en Waard dat vanuit de woning werd

gehandeld in drugs en er (hierdoor) sprake was van overlast thans nog niet vast.

- 4.7. De verwijzing van Wold en Waard naar een volgens haar soortgelijke zaak¹ waarin de ontruiming van de woning in kort geding wel is toegewezen, maakt niet zondermeer dat dus ook in deze zaak de vordering moet worden toegewezen. Zaken zoals de onderhavige zijn per definitie casuïstisch en alle omstandigheden van het geval worden meegewogen bij de beoordeling of een vordering tot ontruiming wordt toegewezen.
- 4.8. Vanwege het gegeven dat de zoon thans niet meer in de woning woont en niet is gesteld of gebleken dat er nu nog sprake is van overlast, is de voorzieningenrechter van oordeel dat Wold en Waard onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat zij thans een spoedeisend belang heeft bij onvoorwaardelijke ontruiming van de woning. De toelichting van Wold en Waard ter zitting dat zij met de gemeente afspraken heeft over het zero tolerance ten aanzien van de aanwezigheid van drugs en wapens in de door haar verhuurde woningen en de handhaving van het beleid hiervan, acht de voorzieningenrechter niet een dusdanig spoedeisend belang dat de uitkomst van een bodemprocedure niet kan worden afgewacht. Ook de stelling van Wold en Waard dat de woning ontruimd moet worden om de aanzuigende werking voor personen die drugs komen halen, treft geen doel. Dat zou anders zijn als Wold en Waard de woning niet opnieuw zou verhuren, maar dat is niet het geval.
- 4.9. Het spoedeisend belang acht de voorzieningenrechter wel aanwezig bij haar subsidiaire vordering om een gedragsaanwijzing op te leggen en bij overtreding daarvan alsnog tot ontruiming van het gehuurde leidt. De aanwijzing houdt in dat [gedaagde] haar zoon niet langer tot het gehuurde toe laat, zij moet voorkomen dat in of vanuit het gehuurde er opnieuw strafbare feiten worden gepleegd en voorkomt dat er overlast en/of gevaarstelling plaatsvindt vanuit en om het gehuurde. Nu enkel de zoon in verband wordt gebracht met de aangetroffen middelen heeft Wold en Waard er belang bij dat hij zich niet langer in het gehuurde bevindt. De voorzieningenrechter onderkent dat dit voor [gedaagde] een ingrijpende maatregel is, maar de belangen van Wold en Waard bij handhaving van haar huurvoorwaarden en haar verplichting om ook voor andere omwonende huurders een veilige woonomgeving te creëren dienen zwaarder te wegen. Een orde maatregelen om te voorkomen dat er wederom in strijd met de huurvoorwaarden wordt gehandeld, acht de voorzieningen rechter dan ook op zijn plaats. [gedaagde] krijgt derhalve een laatste kans om ontruiming van de woning te voorkomen.
- 4.10. De subsidiaire vordering van Wold en Waard zal derhalve worden toegewezen. In het geval dat de geboden zoals in het dictum is omschreven, worden geschonden en als de zoon zich dus toch weer in het gehuurde bevindt, zal [gedaagde] de woning alsnog moeten ontruimen. De ontruimingstermijn wordt voor alsdan bepaald op veertien dagen na aanschrijving daartoe. De voorwaarden gelden totdat in een nog aanhangig te maken bodemprocedure wordt beslist over de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde danwel, als geen bodemprocedure aanhangig wordt gemaakt, tot één jaar na de datum van dit vonnis.
- 4.11. De door Wold en Waard gevorderde uitvoerbaar bij voorraad verklaring van dit vonnis zal eveneens worden toegewezen gelet op haar belang dat er niet wederom in strijd met haar huurvoorwaarden wordt gehandeld.
- 4.12. [gedaagde] is de partij die grotendeels in het ongelijk wordt gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van Wold en Waard worden begroot op:
- salaris van de gemachtigde 543,00
 - griffierecht 130,00
 - exploitkosten 136,72
 - nakosten 20,00 (plus de kosten van betekening zoals vermeld in de beslissing)
- Totaal 829,72

5 De beslissing

De voorzieningenrechter

5.1. gebiedt [gedaagde] met onmiddellijke ingang om:

- a. te voorkomen dat er opnieuw strafbare feiten in of vanuit het gehuurde worden gepleegd, al dan niet gerelateerd aan drugs, door haarzelf of door haar bezoek en inwonenden;
- b. te voorkomen dat er overlast en/of gevaarstelling plaatsvinden vanuit en om het gehuurde, door haarzelf of door haar bezoek en inwonenden;
- c. haar zoon, die vanwege de geschetste feiten door justitie in verband is gebracht met voormelde geschetste feiten, niet langer toe te laten in het gehuurde.

5.2. bepaalt dat als [gedaagde] voordat in een bodemprocedure is beslist over de ontbinding van de huurovereenkomst danwel ingeval Wold en Waard niet voor 1 juli 2024 een dergelijke procedure aanhangig maakt, tot één jaar na dagtekening van dit vonnis in strijd handelt met één van de in r.o. 5.1. genoemde geboden zij de woning aan [woning] binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe met het hare en de haren, derhalve met alle zich daarin bevindende personen en zaken - voor zover die niet het eigendom van Wold en Waard zijn - moet verlaten en te ontruimen en vervolgens ontruimd en verlaten te houden en onder overgave van de sleutels en hetgeen daartoe verder behoort, ter vrije en algehele beschikking van Wold en Waard te stellen,

5.3. veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten van 829,72, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met de kosten van betekening als Wold en Waard niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend,

5.4. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

5.5. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. P.J. Duinkerken en in het openbaar uitgesproken op 26 april 2024.

714