

# ECLI:NL:RBROT:2023:10858

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	24-11-2023
Datum publicatie	29-11-2023
Zaaknummer	10562390
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Huurrecht. Burgemeesterssluiting. Ontbinding huurovereenkomst. Huurder heeft leven weer op de rails.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Sdu Nieuws Huurrecht 2023/276 Prg. 2024/36

## Uitspraak

### RECHTBANK ROTTERDAM

locatie Rotterdam

zaaknummer: 10562390 CV EXPL 23-17380

datum uitspraak: 24 november 2023

### Vonnis van de kantonrechter

in de zaak van

#### **Stichting Hef Wonen,**

vestigingsplaats: Rotterdam,

eiseres,

gemachtigde: mr. R. van der Hoeff,

tegen

#### **[gedaagde01],**

woonplaats: [woonplaats01] ,

gedaagde,

gemachtigde: mr. A. Rhijnsburger.

De partijen worden hierna Hef Wonen en [gedaagde01] genoemd.

## **1 De procedure**

1.1. Het dossier bestaat uit de volgende processtukken:

- de dagvaarding van 9 juni 2023, met bijlagen;
- het antwoord van 15 augustus 2023, met bijlagen;
- de mail van [gedaagde01] van 13 oktober 2023, met bijlagen;
- de mail van Hef Wonen van 20 oktober 2023, met bijlagen.

1.2. Op 26 oktober 2023 is de zaak tijdens een mondelinge behandeling met partijen en hun gemachtigden besproken.

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

2.1. [gedaagde01] huurt van Hef Wonen de woning op [adres01] in [plaats01] (hierna: de woning). De politie heeft op 28 oktober 2022 een inval gedaan in de woning. Daarbij zijn drugs aangetroffen en de burgemeester heeft de woning voor drie maanden gesloten. Hef Wonen heeft vervolgens op 18 januari 2023 de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbonden. Zij vordert voor recht te verklaren dat dat het geval is.

2.2. Die verklaring voor recht is toewijsbaar. Op grond van artikel 7:231 lid 2 Burgerlijk Wetboek had Hef Wonen vanwege de (reden van) sluiting van de woning door de burgemeester de bevoegdheid over te gaan tot buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst. Zij heeft dan ook terecht gebruik gemaakt van die bevoegdheid. De vraag is echter welk gevolg hieraan moet worden verbonden. Hef Wonen vordert de ontruiming. [gedaagde01] is het daarmee niet eens. Hij doet een beroep op de positieve ontwikkelingen in zijn leven en vindt dat hij gelet daarop een tweede kans moet krijgen.

2.3. Door [gedaagde01] is verteld dat hij is afgekickt, dat hij ambulante hulp van Antes krijgt, dat hij twee banen heeft, dat de huurachterstand is ingelopen en dat hij zich realiseert dat hij niet meer terug wil en kan naar de leefomstandigheden van voor de sluiting van de woning. Dat het [gedaagde01] is gelukt om zijn problemen binnen een jaar op deze manier opgelost te hebben, kan alleen maar als zeer positief worden uitgelegd. Hoewel het zo is dat hij terug kan vallen in zijn verslaving en dat de problemen rond de woning tot een gevoel van onbehagen bij burens en in de buurt van heeft kunnen leiden, zoals Hef Wonen naar voren heeft gebracht, wordt geoordeeld dat [gedaagde01] een tweede kans verdient. In de gegeven omstandigheden, namelijk dat hij niet alleen zijn best heeft gedaan om zijn leven op de rit te krijgen maar daarin ook is geslaagd en dat geen sprake meer is van een huurachterstand, is het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar (artikel 6:248 lid 2 Burgerlijk Wetboek) dat Hef Wonen vasthoudt aan het door haar bepleite gevolg van de ontbinding van de huurovereenkomst, de ontruiming van de woning.

2.4. Uit een recent overzicht van Hef Wonen blijkt dat [gedaagde01] de huurachterstand (zo goed als) volledig betaald heeft. Als er nog een bedrag aan huur niet is betaald, heeft Hef Wonen niet concreet gemaakt om welk bedrag dit dan gaat en evenmin welk bedrag aan rente [gedaagde01] nog zou moeten betalen. Wat betreft de vordering tot betaling van een (eventuele) huurachterstand en de rente daarover kan daarom niets toegewezen worden. Voor zover Hef Wonen de herstellkosten van de voordeur van de woning bij [gedaagde01] in rekening heeft gebracht, wordt vastgesteld dat die kosten niet zijn gevorderd en dus ook geen onderdeel van deze procedure zijn.

2.5. De vordering tot vergoeding van 462,50 aan buitengerechtelijke kosten wordt afgewezen, omdat niet is gesteld of gebleken dat aan [gedaagde01] een brief is gestuurd die voldoet aan de eisen die de wet

en de rechtspraak daaraan stellen.

2.6. Toen Hef Wonen deze procedure startte, was er een huurachterstand en was niet te voorzien dat [gedaagde01] zijn problemen op zou gaan en kunnen lossen. Hef Wonen heeft [gedaagde01] dan ook op goede gronden gedagvaard. In de uitkomst van de zaak wordt echter aanleiding gezien om de proceskosten te compenseren. Dat betekent dat partijen hun eigen kosten dragen.

### **3 De beslissing**

De kantonrechter:

- 3.1. verklaart voor recht dat de huurovereenkomst tussen partijen met betrekking tot de woning aan de [adres01] in [plaats01] buitengerechtelijk is ontbonden;
- 3.2. compenseert de proceskosten in die zin dat partijen hun eigen kosten dragen;
- 3.3. wijst al het andere af.

Dit vonnis is gewezen door mr. V.F. Milders en in het openbaar uitgesproken.

686