

# vonnis



RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht, voorzieningenrechter civiel

zaaknummer / rolnummer: C/13/669917 / KG ZA 19-797 AB/MvG

## Vonnis in kort geding van 11 september 2019

in de zaak van

de stichting  
**WONINGSTICHTING EIGEN HAARD**,  
gevestigd te Amsterdam,  
eiseres bij dagvaarding van 26 juli 2019,  
advocaat mr. J. Groenewoud te Amsterdam,

tegen

1. \_\_\_\_\_,  
wonende te Amsterdam,  
gedaagde,  
advocaat mr. S.R. Nahar te Amsterdam,
2. \_\_\_\_\_ de stichting \_\_\_\_\_,  
in haar hoedanigheid van bewindvoerder van gedaagde sub I,  
gevestigd te Amsterdam,  
gedaagde,  
advocaat mr. S.R. Nahar te Amsterdam,
3. \_\_\_\_\_  
wonende, althans ingeschreven in de Basisregistratie Personen, te Amsterdam,  
gedaagde,  
niet verschenen,
4. **HEN DIE VERBLIJVEN IN DE ONROERENDE ZAAK OF EEN GEDEELTE DAARVAN, PLAATSELIJK BEKEND ALS \_\_\_\_\_**  
**TE ( \_\_\_\_\_ ) AMSTERDAM,**  
gedaagden,  
niet verschenen.

Partijen zullen hierna Eigen Haard, \_\_\_\_\_ en 3 worden genoemd.

## 1. De procedure

Ter zitting van 28 augustus 2019 heeft Eigen Haard gesteld en gevorderd overeenkomstig de in kopie aan dit vonnis gehechte dagvaarding. heeft verweer gevoerd met conclusie tot weigering van de gevraagde voorzieningen. Eigen Haard heeft producties en een pleitnota in het geding gebracht en een schriftelijke reactie met producties.

Na verder debat hebben partijen verzocht vonnis te wijzen.

Ter zitting waren aanwezig:

- aan de zijde van Eigen Haard: , medewerker woonfraude, en mr. Groenewoud.  
- , zijn zuster , , ambulant behandelaar bij Jellinek, en mr. Nahar.

## 2. De feiten

2.1. Sinds 21 juni 1995 huurt : van Eigen Haard de woning in Amsterdam.

2.2. Stichting is bewindvoerder van .

2.3. Op grond van artikel vijf van de huurovereenkomst dient de woning uitsluitend te gebruiken als woonruimte en de woning als een goed huurder te gebruiken. Verder is het : verboden de woning in zijn geheel onder te verhuren, dient hij voor de verhuur van een kamer in de woning schriftelijke toestemming te krijgen van Eigen Haard en is hij aansprakelijk voor gedragingen van personen die hij tot de woning toelaat.

2.4. Eigen Haard heeft twee brieven in het geding gebracht van 17 oktober 2013 respectievelijk 25 juli 2017. In die brieven is aan , kort gezegd, meegedeeld dat het niet is toegestaan derden bij hem te laten inwonen en dat hij ervoor dient te zorgen dat hij de woning alleen bewoont.

2.5. heeft vanaf de aanvang van de huurovereenkomst een kamer in de woning onderverhuurd, meest recent aan 3 , die in de Basisregistratie Personen van de gemeente Amsterdam op het adres van de woning staat ingeschreven.

2.6. Eigen Haard heeft op 11 juni 2019 een proces-verbaal van 16 mei 2019 van de politie ontvangen, waarin onder meer het volgende staat:  
“ (...) De aanleiding tot het onderzoek waren meerdere meldingen van bewoners dat er gedeald zou worden (...) in het midden- en zuidelijke deel van de Jordaan.

Collega's hebben (...) geconstateerd dat *3* meerdere malen persoonlijk contact had met verslaafd uitziende personen in de nabije omgeving van de (...) Deze aangehouden verslaafde persoon heeft aan de collega's verklaard dat hij harddrugs had gekocht van *3* en hem vaker belt voor harddrugs. (...) Tijdens een opiumfouillering bij *3* werden bij hem 6 bolletjes op drugs gelijkende waar aangetroffen. (...) Collega's zijn naar de woning *1* gegaan en op aankloppen werd de deur geopend door (...). (...) Collega's constateerden dat *1* op dat moment drugs aan het gebruiken was. (...) *1* verklaarde dat hij de woning onderverhuurde aan *3*. (...) *3* had een eigen kamer in de woning welke middels een sleutel was afgesloten. In deze kamer werd een weegschaal en 84 gram bruto (71 gram netto) gewicht drugs aangetroffen. (...) Bij onderzoek aan de kleding van *3* bij de voorgeleiding werden geldoverdrachtformulieren aangetroffen met een totale waarde van 6315,22 euro."

2.7. Bij brief van 5 juni 2019 hebben *1* en *3* van de Burgemeester van Amsterdam een bestuurlijke waarschuwing gekregen vanwege het aantreffen van een handelshoeveelheid drugs in de woning.

2.8. Bij brief van 11 juni 2019 heeft Eigen Haard *1*; uitgenodigd voor een gesprek op het kantoor van Eigen Haard. Op 19 juni 2019 is *1*; samen met zijn zuster, op gesprek geweest bij Eigen Haard, die daarbij heeft meegedeeld de huurovereenkomst te willen beëindigen.

2.9. Bij brief van 24 juni 2019 heeft Eigen Haard *1* gevraagd de huurovereenkomst op te zeggen. Aan dat verzoek heeft *1*; geen gehoor gegeven.

2.10. *1* heeft een verklaring van 24 juli 2019 van *1* en *1*; respectievelijk ambulantly behandelaar en psychiater bij Jellinek, in het geding gebracht waarin zij als volgt over hem schrijven:

*"(...) Het betreft een 64-jarige man, recentelijk voor 6 weken middels een IBS-maatregel opgenomen in een psychiatrische kliniek in verband met een manisch psychotische decompensatie bij een bipolaire 1 stoornis. In het verleden meerdere gedwongen en vrijwillige opnames voor depressie en manieën. Tevens is hij bekend met alcohol- en cocaïneafhankelijkheid. Sinds kort is hij in behandeling bij Jellinek JOT Verslavingszorg, waar hij behandeld wordt voor zowel de psychiatrische- als de verslavingsproblematiek.*

*Gezien de psychiatrische problematiek is het zeer onwenselijk dat *1* zijn woning kwijt raakt. We verwachten dat hij maatschappelijk en psychisch ernstig teloor zal gaan als hij op straat terechtkomt."*

2.11. [redacted] heeft een ongedateerde verklaring in het geding gebracht van [redacted], psychiater bij Mentrum, waarin staat dat hij sinds 1998 bekend is met een chronisch recidiverende ernstige psychiatrische stoornis waardoor hij, episodisch althans, fors oordeels- en kritiekgestoord kan zijn.

2.12. [redacted] heeft de gemeente Amsterdam op 19 augustus 2019 gevraagd een adresonderzoek in te stellen met als doel [redacted] uit te laten schrijven van het adres van de woning.

### 3. Het geschil

3.1. Eigen Haard vordert, samengevat:

- I. gedaagden te veroordelen, op straffe van een dwangsom, de woning binnen drie dagen na betekening van dit vonnis met de daarin vanwege gedaagden aanwezige goederen en personen te verlaten, met afgifte aan Eigen Haard van de sleutels en al hetgeen tot het gehuurde behoort ter vrije en algehele beschikking van Eigen Haard te stellen;
- II. [redacted] en Stichting [redacted] te veroordelen om de huur van € 412,79 per maand te betalen tot aan de dag van de ontruiming;
- III. gedaagden te veroordelen in de proces- en nakosten.

3.2. Eigen Haard stelt zich, kort gezegd, op het standpunt dat [redacted] is tekortgeschoten in zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst, omdat hij zonder toestemming van Eigen Haard de woning gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in de woning een handelshoeveelheid harddrugs is aangetroffen en vanuit de woning in drugs werd gehandeld. Eigen Haard voert een zerotolerancebeleid als het gaat om drugs in haar woningen en heeft er belang bij dat zij dit beleid strikt kan handhaven.

3.3. [redacted] heeft, kort gezegd, aangevoerd dat Eigen Haard geen spoedeisend belang heeft en dat hij niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor de gedragingen van [redacted], omdat hij niet wist van de aangetroffen drugs en het contante geld in de afgesloten kamer van [redacted]. Tot slot heeft [redacted] aangevoerd dat zijn belang zwaarder moet wegen dan het belang van Eigen Haard. Voor zover er al sprake is van tekortkomingen kunnen die, gezien hun bijzondere aard of geringe betekenis, de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigen. [redacted] heeft daarbij gewezen op de ernstige gevolgen die een ontruiming voor hem met zich zullen brengen.

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

#### 4. De beoordeling

- 4.1. Bij de dagvaarding zijn jegens de niet verschenen gedaagden de bij de wet voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht genomen, zodat het gevraagde verstek zal worden verleend. Jegens hen geldt dit vonnis als een vonnis op tegenspraak.
- 4.2. Eigen Haard heeft een spoedeisend belang bij de ontruimingsvordering. Bij toewijzing van de vordering kan zij de woning na de ontruiming weer toevoegen aan het bestand van schaarse en sociale huurwoningen, waarvoor lange wachtlijsten bestaan. Zij moet dan ook op korte termijn weten hoe een rechter tegen deze vordering zal aankijken.
- 4.3. In een kort geding kan een vordering tot ontruiming worden toegewezen als voldoende aannemelijk is dat de bodemrechter de huurovereenkomst zal ontbinden en van de eisende partij niet kan worden gevergd dat deze de uitkomst van een bodemprocedure afwacht. Artikel 6:265 lid 1 Burgerlijk Wetboek (BW) komt erop neer dat de tekortkoming ernstig genoeg moet zijn om de ontbinding met haar gevolgen te rechtvaardigen. Daarbij moet worden gelet op alle omstandigheden van het geval.
- 4.4. heeft erkend dat hij vanaf de aanvang van de huurovereenkomst zonder toestemming van Eigen Haard een kamer in de woning heeft onderverhuurd aan verschillende personen, als laatste aan 3. Hiermee heeft hij gehandeld in strijd met artikel vijf van de huurovereenkomst. Of al dan niet bekend was met de opslag van de drugs in en de handel daarin vanuit de woning door 3, is minder van belang. Op grond van de huurovereenkomst en op grond van 7:219 BW is hij als huurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken. Dat de bodemrechter zal oordelen dat sprake is van tekortkomingen in de nakoming van de huurovereenkomst is dan ook voorshands aannemelijk.
- 4.5. is 64 en heeft volgens de overgelegde verklaring van de psychiater een chronisch recidiverende ernstige psychiatrische stoornis, waardoor hij fors oordeels- en kritiekgestoord is. Hoewel de tekortkomingen ernstig zijn, is het vanwege zijn psychische problematiek maar de vraag in hoeverre zich realiseerde dat hij in strijd handelde met bepalingen uit de huurovereenkomst. Daarvan kan hem dan ook niet meer dan een gering verwijt worden gemaakt.
- 4.6. Uiteraard heeft Eigen Haard een groot belang om bij handel in drugs vanuit een woning uitvoering te kunnen geven aan haar zerotolerancebeleid door tot ontruiming over te gaan.
- 4.7. Daartegenover staat echter het (woon)belang van die volgens de hiervoor aangehaalde verklaring van en sinds kort in

---

behandeling is bij Jellinek voor zijn psychische problemen en verslavingsproblematiek en die naar hun verwachting maatschappelijk en psychisch ernstig teloor zal gaan als hij op straat komt te staan. Desgevraagd heeft ter zitting nog meegedeeld dat hij grote problemen verwacht als de woning moet ontruimen. Hij zal dan aangewezen zijn op de daklozenopvang waar de voor hem noodzakelijke rust en privacy ontbreken. Het is voor zijn behandeling heel erg belangrijk dat zijn situatie stabiel blijft, aldus . Al met al is voorshands aannemelijk dat ontruiming van de woning een serieus risico op escalatie van de psychische problematiek van in het leven zal roepen.

4.8. Bij de afweging van belangen speelt verder dat gesteld noch gebleken is dat gedurende de 24 jaar dat hij huurt structurele overlast aan omwonenden heeft bezorgd. Met drugshandel en daaraan gerelateerde overlast veroorzaakt door , zal het gedaan zijn, nu onweersproken heeft gesteld dat de woning heeft verlaten. lijkt er inmiddels van doordrongen dat van verdere onderverhuur geen sprake meer kan zijn.

4.9. Onder deze omstandigheden is het niet onaannemelijk dat de bodemrechter de afweging van de belangen in het voordeel van zal doen uitvallen en van oordeel zal zijn dat de tekortkomingen de ontbinding met haar gevolgen in dit geval niet rechtvaardigen. De gevorderde ontruiming wordt daarom afgewezen.

4.10. Bij een veroordeling van en Stichting tot betaling van toekomstige huurtermijnen heeft Eigen Haard geen belang, omdat deze verplichting al uit de huurovereenkomst volgt en tijdige betaling niet het probleem is. Ook deze vordering zal daarom worden afgewezen.

4.11. Omdat enerzijds is tekortgeschoten in de nakoming van de huurovereenkomst, maar anderzijds de ontruiming niet wordt toegewezen in verband met de gevolgen daarvan voor hem, worden de proceskosten tussen partijen verrekend aldus dat iedere partij de eigen kosten draagt.

4.12. Zoals gezegd heeft onweersproken gesteld dat de woning inmiddels heeft verlaten, zodat Eigen Haard geen belang heeft bij een ontruiming van de woning door .

4.13. Aangezien Eigen Haard geen belang heeft bij een gedeeltelijke ontruiming van de woning, wordt ook de gevorderde ontruiming jegens gedaagden sub IV afgewezen.

**5. De beslissing**

De voorzieningenrechter

- 5.1. verleent verstek tegen de niet verschenen gedaagden,
- 5.2. weigert de gevraagde voorzieningen,
- 5.3. verrekent de proceskosten aldus, dat iedere partij de eigen kosten draagt.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.J. Beukenhorst, voorzieningenrechter, bijgestaan door mr. M.F. van Grootheest, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 11 september 2019.



~~UITGEGEVEN VOOR GROSSE~~  
De griffier van de  
rechtbank Amsterdam