
RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
kantonrechter

locatie Utrecht

zaaknummer: [REDACTED] [REDACTED]

Vonnis van 9 november 2016

inzake

de rechtspersoonlijkheid bezittende stichting **Stichting Mitros**,
gevestigd te Utrecht,
verder ook te noemen Mitros,
eisende partij,
gemachtigde: mr. M.J. Jeths,

tegen:

[REDACTED]
wonende te Utrecht,
verder ook te noemen [REDACTED],
gedaagde partij,
gemachtigde: mr. F.B. van Schendel.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding,
- de conclusie van antwoord,
- de conclusie van repliek,
- de conclusie van dupliek.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. Mitros verhuurt sinds 7 augustus 2006 aan [REDACTED] de flatwoning op de achtste verdieping (tweekamer woning) op het adres [REDACTED], [REDACTED] in Utrecht (hierna: de woning). De aanvangshuurprijs heeft € 326,81 per maand bedragen, exclusief een voorschot op de servicekosten van € 66,90.

2.2. Op de huurovereenkomst zijn de algemene voorwaarden van Mitros van toepassing. Op grond van artikel 9 van de algemene voorwaarden dient [REDACTED] de woning als goed huurder en in overeenstemming met de woonbestemming te gebruiken, de woning zelf te bewonen, daar haar hoofdverblijf te hebben, geen overlast te veroorzaken en aan Mitros toestemming te vragen indien zij de woning onderverhuurt of geheel of gedeeltelijk in gebruik geeft aan derden.

2.3. Op 8 december 2015 heeft de politie aan de gemeente Utrecht, onderdeel Vergunningen Toezicht en Handhaving (hierna: Toezicht) gemeld dat in de woning illegaal prostitutie wordt bedreven door meerdere vrouwen uit Brazilië.

2.4. Op 16 december 2015 hebben twee inspecteurs Bijzondere Handhaving (hierna: de inspecteurs) van Toezicht, met toestemming van de daar aanwezigen, de woning betreden. Kort gezegd hebben de inspecteurs in de woning twee vrouwen aangetroffen die zich zonder vergunning met prostitutie vanuit de woning bezig hielden. [REDACTED] was niet in de woning aanwezig. De vrouwen hebben aan de inspecteurs verklaard dat zij sinds ongeveer anderhalve maand in de woning aanwezig zijn en dat [REDACTED] niet meer in de woning woont, maar in Spanje. De inspecteurs hebben hun bevindingen gerapporteerd in een "Bevindingenrapport" (productie 3 bij dagvaarding). In het bevindingenrapport hebben de inspecteurs, kort gezegd, opgemerkt dat de woning geheel is ingericht als bordeel. Verder hebben de inspecteurs onder "Advies/Conclusie" het volgende gerapporteerd:

"Uit bovenstaande bevindingen bleek mij (...) dat de woning aan de [REDACTED] te Utrecht, werd gebruikt als seksinrichting, zonder daartoe strekkende vergunning van het bevoegd gezag. Dit is een overtreding van de Algemene Plaatselijke Verordening van Utrecht. Tevens is het exploiteren van een seksinrichting op deze locatie in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Gezien de hoofdhuurder niet in de woning verblijft, maar deze kennelijk onderverhuurd, voor steeds korte periodes, aan personen welke niet ingeschreven staan op het betreffende adres en welke niet over een huisvestingsvergunning beschikken wordt er in strijd gehandeld met (...) de Huisvestingswet (...).

Tevens wordt de woning gebruikt als pension en/of seksinrichting zonder daartoe strekkende onttrekkingsvergunning. Hiermee wordt in strijd gehandeld met artikel 30 van de Huisvestingswet (...).

2.5. Naar aanleiding van de bevindingen van de inspecteurs heeft Toezicht op 17 december 2015 een last onder dwangsom aan de vrouwen opgelegd.

2.6. Bij brief van 23 december 2015 heeft Mitros [REDACTED] verzocht om de huur op te zeggen. [REDACTED] heeft de huur niet opgezegd.

2.7. Op 14 januari 2016 heeft een buurtbeheerder van Mitros een gesprek gevoerd met omwonenden van de woning. Kort gezegd hebben omwonenden verklaard overlast te ondervinden van het (vooral mannelijke) bezoek aan de woning.

3. Het geschil

3.1. Mitros vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning door [REDACTED], met veroordeling van [REDACTED] in de proceskosten en de nakosten. Ter onderbouwing van die vordering stelt Mitros dat [REDACTED] in strijd heeft gehandeld met de algemene voorwaarden en de huurovereenkomst door geen hoofdverblijf te hebben in de woning, althans deze woning te verlaten en in gebruik te geven aan derden. Deze derden, en ook [REDACTED] zelf, hebben de woning in strijd met de woonbestemming als seksinrichting gebruikt, waarbij overlast is veroorzaakt. Op deze gronden is [REDACTED] volgens Mitros tekortgeschoten in de nakomingen

van haar verplichtingen uit de huurovereenkomst, waardoor Mitros de huurovereenkomst kan ontbinden.

3.2. [REDACTED] voert verweer en stelt dat zij haar hoofdverblijf heeft in de woning en niet ergens anders. [REDACTED] ontkent dat er sprake was van illegale prostitutie in de woning. Op 8 en 16 december 2015 verbleef [REDACTED] in Spanje. Een van de door de inspecteurs aangetroffen vrouwen, mw. [REDACTED] (hierna: [REDACTED]), is een vriendin van [REDACTED] en logeerde in de woning. Er was geen sprake van onderhuur dan wel een andere formele relatie en [REDACTED] heeft geen financiële compensatie voor de woning gevraagd of ontvangen. De andere aangetroffen vrouw is een vriendin van [REDACTED] die in Curaçao woont en alleen tijdelijk in Nederland was. [REDACTED] en haar vriendin hebben misbruik van de situatie gemaakt, door zonder medeweten van [REDACTED] de woning te gebruiken, voor zover daarvan sprake was, als bordeel. [REDACTED] is zelf in de woning niet als prostituee werkzaam geweest. [REDACTED] heeft verder belang bij de woning omdat zij onlangs bevallen is. Bij verlies van de woning komt [REDACTED] met haar kind op straat te staan, omdat zij geen familie heeft die haar kan opvangen en geen financiële middelen heeft voor een woning in de vrije sector. [REDACTED] concludeert tot afwijzing van de vordering, met veroordeling van Mitros in de proceskosten.

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

4. De beoordeling

4.1. De kantonrechter ziet geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van het bevindingenrapport van de inspecteurs van Toezicht en hun waarnemingen bij het bezoek op 16 december 2015, en neemt dat rapport en die bevindingen tot uitgangspunt. Voor zover [REDACTED] ontkent dat vanuit de woning illegale prostitutie heeft plaatsgevonden door de twee vrouwen die aanwezig waren op 16 december 2015, gaat de kantonrechter dan ook aan die ontkenning voorbij.

4.2. Op zichzelf is het feit dat de woning ingericht is geweest als illegale seksinrichting in strijd met de woonbestemming van de woning en de verplichting van [REDACTED] om de woning als zodanig te gebruiken. Zoals Mitros terecht stelt, brengt het uitvoeren van een dergelijke inrichting, zeker in een flatwoning op de achtste verdieping, overlast voor de omwonenden met zich mee. [REDACTED] verbleef ten tijde van het bezoek van de inspecteurs al anderhalve maand in de woning met toestemming van [REDACTED]. Gezien de aard van de werkzaamheden van [REDACTED] en haar vriendin en de kennelijke professionaliteit waarmee de woning in (volgens [REDACTED]) korte tijd van bestemming is veranderd, had het op de weg van [REDACTED] gelegen om feitelijk en concreet te onderbouwen waarom zij op geen enkele manier had kunnen vermoeden dat [REDACTED] en haar vriendin de woning zouden gebruiken als illegale seksinrichting. [REDACTED] laat dit echter geheel na en laat het bij de blote ontkenning dat zij niets van de activiteiten afwist. Dat is onvoldoende. De kantonrechter gaat er daarom vanuit dat [REDACTED] van de activiteiten wist of had moeten weten. Door de activiteiten van [REDACTED] en haar vriendin vervolgens toe te staan, althans niet te verhinderen, is [REDACTED] tekortgeschoten in de nakoming van de verplichting uit de huurovereenkomst om de woning als woning te gebruiken. De tekortkoming, gezien het feit dat deze al heeft plaatsgevonden, kan niet ongedaan worden gemaakt. In beginsel kan Mitros op grond van deze tekortkoming de huurovereenkomst op de voet van artikel 7:231 BW ontbinden. De vraag of [REDACTED] nu de woning al dan niet zelf (weer) bewoont hoeft daarom niet beoordeeld te worden.

4.3. [REDACTED] voert aan dat een belangenafweging ertoe zou moeten leiden dat de huurovereenkomst in stand blijft, omdat zij pas bevallen is van een zoon en geen zicht heeft op een andere woning. Een feit van algemene bekendheid is echter dat deze situatie voor veel woningzoekenden geldt en [REDACTED] niets heeft gesteld waarom haar situatie daarvan afwijkt. Daartegenover staat het belang van Mitros om verschoond te blijven van het aanwenden van sociale huurwoningen, waar zoals bekend een groot tekort aan is, voor andere activiteiten dan de woonbestemming. Om deze reden valt de belangenafweging in het voordeel van Mitros uit. Het verweer van [REDACTED] slaagt daarom niet.

4.4. Uit het voorgaande volgt dat de vordering zal worden toegewezen. De termijn voor ontruiming zal op veertien dagen na betekening van dit vonnis worden gesteld.

4.5. [REDACTED] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van Mitros worden begroot op:

- dagvaarding	€	96,05	
- griffierecht	€	117,00	
- salaris gemachtigde	€	400,00	(2 punten x tarief € 200,00)
Totaal	€	613,05	

De nakosten zullen zoals hierna bepaald worden toegewezen.

5. De beslissing

De kantonrechter:

5.1. ontbindt de tussen partijen bestaande huurovereenkomst met betrekking tot de woning op het adres [REDACTED], [REDACTED] in Utrecht;

5.2. veroordeelt [REDACTED] om deze woning met al wie en al wat zich daarin vanwege [REDACTED] bevindt binnen veertien dagen na de betekening van dit vonnis te ontruimen en te verlaten en met overgifte van alle sleutels geheel ter vrije beschikking van Mitros te stellen;

5.3. veroordeelt [REDACTED] tot betaling van de proceskosten aan de zijde van Mitros, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 613,05, waarin begrepen € 400,00 aan salaris gemachtigde;

5.4. veroordeelt [REDACTED], onder de voorwaarde dat zij niet binnen veertien dagen na aanschrijving door Mitros volledig aan dit vonnis voldoet, in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op:

- € 100,00 aan salaris gemachtigde, vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW met ingang van de vijftiende dag na aanschrijving tot de voldoening,
- te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten van betekening van het vonnis, vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW met ingang van de vijftiende dag na betekening tot de voldoening;

5.5. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. D.A. van Steenbeek, kantonrechter, en is in aanwezigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 9 november 2016.

[Handwritten signature]



Voorzitter
- 9 NOV 2016

De griffier van de rechtbank
Midden-Nederland