

RECHTBANK ROTTERDAM

[REDACTED]

uitspraak: 30 augustus 2016

vonnis in kort geding ex artikel 254 lid 5 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de kantonrechter, zitting houdende te Rotterdam,

in de zaak van

de stichting
Stichting Woonplus Schiedam,
gevestigd te Schiedam,
eiseres,
gemachtigde: mr. M.J. Jeths te Utrecht,

tegen

[REDACTED]
wonende te Schiedam,
gedaagde,
gemachtigde: mr. P.A. Visser te Rotterdam.

Partijen worden hierna aangeduid als 'Woonplus' respectievelijk '[REDACTED]'.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure volgt uit de volgende processtukken:

- de dagvaarding van 20 juli 2016, met producties;
- de bij brief van 19 augustus 2016 namens Woonplus in het geding gebrachte productie;
- de bij brief van 22 augustus 2016 namens [REDACTED] in het geding gebrachte producties;
- de zittingsaantekeningen van de gemachtigde van [REDACTED];

1.2 Op 23 augustus 2016 heeft een mondelinge behandeling plaatsgevonden. Namens Woonplus is de heer [REDACTED], werkzaam als sociaal begeleider bij Woonplus verschenen, bijgestaan door de gemachtigde. [REDACTED] is in persoon verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. Van het ter zitting verhandelde heeft de griffier aantekeningen gehouden.

1.3 De uitspraak van het vonnis is door de kantonrechter bepaald op heden.

2. De vaststaande feiten

In het kader van de onderhavige procedure kan van de volgende vaststaande feiten worden uitgegaan.

2.1 Woonplus heeft met ingang van 16 december 2015 aan [REDACTED] verhuurd de woning te Schiedam, aan de [REDACTED] (hierna: het gehuurde).

2.2 Bij besluit van 6 mei 2016 heeft de burgemeester van de gemeente Schiedam de algehele sluiting van het gehuurde bevolen voor de duur van drie maanden, ingaande op 6 mei 2016. Dit besluit is, voor zover hier van belang, als volgt gemotiveerd:

"(...)

Aanleiding

Op 22 april 2016 is in het pand aan ██████████ te Schiedam tijdens een controle door het Controleteam Prostitutie en Mensenhandel van de Dienst Regionale Recherche (hierna: CPM) en toezichthouders van de gemeente Schiedam een illegale seksinrichting aangetroffen(..)

Aangetroffen situatie

Naar aanleiding van een advertentie op www.kinky.nl is een controle uitgevoerd op voornoemd adres. Tijdens die controle is gebleken dat twee personen bedrijfsmatig seksuele handelingen verrichtten. (...) Op 22 april 2016 het pand middels toepassing van spoedeisende bestuursdwang gesloten voor de duur van maximaal twee weken. In deze periode is onderzocht of het opleggen van een verdere maatregel noodzakelijk is.

Overwegingen

(..)

Op grond van artikel 3:7, eerste lid onder a, van de APV heb ik de bevoegdheid een illegale seksinrichting te sluiten, al dan niet voor bepaalde duur. Volgens artikel 33.7 van de planregels van het bestemmingsplan Groenoord 2014, is het niet toegestaan om gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, of tot een doel, strijdig met het bestemmingsplan. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan: het gebruik van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting of (het laten uitvoeren van) raamprostitutie.

Ik stel vast dat zich in bovengenoemd pand een situatie heeft voorgedaan zoals bedoeld in voormeld artikel 3:7 APV en dat ik mitsdien bevoegd ben tot oplegging van een last onder bestuursdwang.

(..)

Bovengenoemde feiten en omstandigheden maken dat de openbare orde en veiligheid en de rechtsorde ernstig zijn geschaad. Om de rol van het pand als illegale seksinrichting ongedaan te maken, recidive te voorkomen, en ook verdere nadelige effecten ervan op het openbare leven en andere lokale omstandigheden, acht ik het noodzakelijk het pand (...) tijdelijk te sluiten op grond van artikel 3:7, eerste lid onder a, van de APV. Met deze maatregelen wordt de bekendheid van het pand als seksinrichting tenietgedaan, kan de rust in de omgeving wederkeren en herhaling van deze ernstige verstoring van de openbare orde een verdere aantasting van het woon- en leefklimaat worden voorkomen. Ik acht, conform de door mij vastgestelde 'Tijdelijke vaste gedragslijn aanpak illegale seksinrichtingen', een sluiting van een periode van drie maanden noodzakelijk om deze doelen te bereiken. (...)"

2.3 Bij brief van 26 mei 2016 is namens Woonplus aan ██████████ meegedeeld dat zij de huurovereenkomst voor het gehuurde op grond van de hiervoor bedoelde sluiting buitengerechtelijk met onmiddellijke ingang ontbindt.

2.4 ██████████ heeft een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening ex artikel 8:81 lid 3 BW ingediend bij de voorzieningenrechter te Rotterdam. Daarbij is verzocht om het besluit tot sluiting van het gehuurde te vernietigen, dan wel te schorsen. De voorzieningenrechter heeft op 29 juni 2016 het verzoek afgewezen met onder meer de volgende overwegingen:

"7. De voorzieningenrechter kan zich vinden in verveerders conclusie op grond van de bevindingen onder 5 dat het pand een seksinrichting betrof. (...) Gesteld noch gebleken is van omstandigheden op grond waarvan verveerder in redelijkheid niet conform zijn beleid tot sluiting van de seksinrichting voor drie maanden kon besluiten. (...)

9. Uit het voorgaande volgt dat in bezwaar het bestreden besluit naar verwachting in stand zal blijven, zodat er geen aanleiding is voor het treffen van een voorlopige voorziening. (...)"

2.5 De sluiting van het gehuurde heeft voortgeduurd tot 6 augustus 2016; nadien is ██████████ de woning weer gaan bewonen; gedurende de periode van sluiting verbleef hij op zijn bedrijf.

3. De stellingen van partijen

3.1 Woonplus heeft gevorderd bij vonnis - verkort weergegeven - voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad om:

██████ te veroordelen om binnen zeven dagen na betekening van dit vonnis het gehuurde te verlaten en te ontruimen en door afgifte van de sleutels geheel ter vrije beschikking van Woonplus te stellen, waarbij Woonplus gemachtigd wordt de ontruiming zo nodig zelf uit te voeren op kosten van ██████ en met behulp van de sterke arm van Politie en Justitie; een en ander met veroordeling van ██████ in de nakosten, en in de kosten van deze procedure.

3.2 Aan haar vordering heeft Woonplus naast de onder 2 genoemde vaststaande feiten -zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang- het volgende ten grondslag gelegd. Woonplus heeft de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbonden bij brief van 26 mei 2016 op grond van artikel 7:231 lid 2 BW. Primair verzoekt Woonplus op grond van het voorgaande de ontruiming toe te wijzen. Subsidiair vormen de tekortkomingen van ██████ ieder voor zich en in samenhang beschouwd voldoende redenen voor ontbinding van de huurovereenkomst door de rechter in een bodemprocedure en zij verzoekt vooruitlopend hierop de ontruiming toe te wijzen. Woonplus heeft een belang bij een spoedige ontruiming van het gehuurde opdat zij het gehuurde zo snel mogelijk aan een andere gegadigde, die daarvoor met vele anderen op een wachtlijst staat, kan toewijzen

3.3 ██████ heeft ter mondelinge behandeling verweer gevoerd en heeft -zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang- het volgende aangevoerd. ██████ heeft zijn woning niet willens en wetens ter beschikking gesteld voor prostitutie. Hij was in de periode waarin de controle is uitgevoerd overdag weinig thuis, zodat hij niet op de hoogte was van de activiteiten van zijn (toenmalige) vriendin. ██████ is vader van vijf kinderen die op basis van co-ouderschap een deel van de tijd bij hem verblijven. De kinderen zijn voor hun onderlinge gezinsverband afhankelijk van huisvesting van ██████. Zonder die huisvesting zullen de kinderen niet meer samen kunnen wonen, hetgeen zeer schadelijk is voor de ontwikkeling van de kinderen in de leeftijd van 4, 6, 13, 16 en 17 jaar. Ook zal ██████ bij een toewijzend vonnis met de kinderen op straat komen te staan. Verder stelt de wetgever dat de vordering alleen kan worden toegewezen indien de woning daadwerkelijk is gesloten. De woning is thans effectief niet gesloten. Mede gelet hierop verzoekt ██████ om hem een terme de grāce te gunnen. Door ██████ is bezwaar ingesteld tegen het besluit en op dit bezwaar is nog geen beslissing gevolgd. Nu derhalve in rechte niet onherroepelijk vast staat dat er sprake is van een besluit wat in rechte stand zal houden, is de uitzonderingspositie van artikel 7:231 lid 2 BW niet van toepassing.

3.4 Op de overige stellingen van partijen wordt hierna -voor zover van belang- ingegaan.

4. De beoordeling van de vordering

4.1 Voldoende is gebleken dat Woonplus een spoedeisend belang heeft bij haar vordering, zodat zij in zoverre ontvankelijk is in haar vordering.

4.2 In dit kort geding dient, mede op basis van hetgeen partijen naar voren hebben gebracht, te worden beoordeeld of de in deze zaak aannemelijk te achten omstandigheden een ordemaatregel vereisen dan wel of de vordering(en) van Woonplus in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen hebben dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan

vooruit te lopen door het treffen van voorzieningen zoals gevorderd. Het navolgende behelst dan ook niet meer dan een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen.

4.3 Vooropgesteld wordt dat een verhuurder op de voet van artikel 7:231 lid 2 BW een huurovereenkomst buitengerechtelijk onder meer kan ontbinden indien de sluiting van het gehuurde is bevolen op grond van artikel 174a van de Gemeentewet dan wel op grond van een verordening als bedoeld in artikel 174 van die wet. Niet in geschil is dat het gehuurde in verband met daarin verrichte gedragingen in strijd met artikel 3:7, eerste lid onder a, van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Schiedam is gesloten en dat dit een sluiting is als bedoeld in artikel 7:231 lid 2 BW.

4.4 Anders dan ████████ heeft bepleit, is in artikel 7:231 lid 2 BW niet de eis te lezen dat het gehuurde ook nog steeds daadwerkelijk gesloten is op het moment dat 'de kwestie' aan de rechter wordt voorgelegd. Naar luid van die bepaling kan de verhuurder immers nu juist zonder tussenkomst van de rechter de huurovereenkomst ontbinden. Vast staat dat de huurovereenkomst bij de onder 2.3 aangehaalde brief is ontbonden, overigens nog in de periode waarvoor het bevel tot sluiting van het gehuurde gold. De vraag die nu voorligt is of in vervolg daarop ontruiming van het gehuurde kan worden bevolen, nu ████████ de woning na de ontbinding van de huurovereenkomst niet heeft verlaten. Voor die vordering geeft artikel 7:231 BW geen bijzondere regels. Het verweer op dit punt wordt als ongegrond verworpen.

4.5 Ook indien ████████ niet op de hoogte zou zijn geweest van de prostitutie in zijn woning, staat dat niet aan toewijzing van de vordering in de weg. Immers, anders dan besloten ligt in de stellingen van ████████, is de mogelijkheid van ontbinding van een overeenkomst wegens een tekortkoming of op grond van een sluiting als hiervoor bedoeld niet beperkt tot gevallen waarin deze tekortkoming of sluiting van het gehuurde aan de schuldenaar kan worden toegerekend, nog daargelaten dat ████████ op de voet van artikel 7:219 BW aansprakelijk is voor de gedragingen van degenen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden.

4.6 Verder vloeit, anders dan ████████ bepleit, niet uit het bepaalde in artikel 7:231 lid 2 BW voort dat de verhuurder op die daar bedoelde grond alleen tot buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst kan overgaan indien het besluit tot sluiting van het gehuurde onherroepelijk is geworden.

4.7 Daar komt nog bij dat de voorzieningenrechter heeft overwogen dat het bestreden besluit, het besluit waarbij de woning gedurende drie maanden werd gesloten, naar verwachting in stand zal blijven en in dit kort geding zijn geen argumenten aangedragen die grond zouden kunnen zijn daarover in het kader daarvan voorlopig anders te oordelen.

4.8 Alles afwegende is de kantonrechter van oordeel dat het hoogst waarschijnlijk is dat in een bodemprocedure een ontruimingsvordering zal worden toegewezen, zodat in beginsel daarop thans kan worden vooruitgelopen door toewijzing van de gevraagde voorziening.

4.9 De door ████████ aangevoerde persoonlijke omstandigheden kunnen niet tot een andere conclusie leiden, omdat het belang van ████████ bij behoud van het gehuurde niet zwaarder weegt dan het belang van Woonplus bij de gevorderde ontruiming. Het feit dat ████████ de zorg voor zijn kinderen heeft kan in ieder geval niet mede tot afwijzing van de gevorderde ontruiming leiden. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat toewijzing van de vordering tot ontruiming van het gehuurde niet hoeft te betekenen dat de kinderen van ████████ ook daadwerkelijk dakloos worden en dat het op de weg van ████████ ligt om de nodige

voorzieningen te treffen om de eventuele nadelige gevolgen voor de kinderen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door een beroep te doen op hulpverlening, zoals (nood)opvang.

4.10 [REDACTED] verzoekt hem een terme de gr ace toe te kennen. In strikte zin biedt de wet daarvoor geen grondslag omdat het bepaalde in artikel 7:280 BW, dat handelt over een terme de gr ace, ziet op uitstel en mogelijk afstel van een ontbinding van een huurovereenkomst door de rechter, terwijl in dit geval sprake is van een huurovereenkomst die al door de verhuurder buitengerechtelijk is ontbonden. Ook overigens zijn er geen aanknopingspunten gevonden voor het oordeel dat van Woonplus gevergd mag worden nog langer dan de hierna vermelde termijn te wachten voordat zij de woning aan een ander op de wachtlijst kan toewijzen.

4.11 De gevorderde ontruiming zal worden toegewezen, met dien verstande dat de ontruimingstermijn wordt gesteld op twee weken na betekening van dit vonnis. De mede gevorderde machtiging om de ontruiming zo nodig met inroeping van de sterke arm uit te doen voeren zal worden afgewezen. Artikel 556 lid 1 Rv schrijft voor dat gedwongen ontruiming geschiedt door een deurwaarder. De deurwaarder behoeft geen rechterlijke machtiging om bevoegd te zijn de hulp van de sterke arm in te roepen. Die bevoegdheid ontleent hij rechtstreeks aan artikel 557 Rv, waarin artikel 444 Rv van overeenkomstige toepassing wordt verklaard.

4.12 Als de in het ongelijk gestelde partij wordt [REDACTED] veroordeeld in de kosten van deze procedure. De apart gevorderde nakosten worden toegewezen als hierna vermeld, nu de proceskostenveroordeling hiervoor reeds een executoriale titel geeft en de kantonrechter van oordeel is dat de nakosten zich reeds vooraf laten begroten

5. De beslissing

De kantonrechter,

rechtdoende in kort geding:

veroordeelt [REDACTED] om het gehuurde aan de [REDACTED] te Schiedam, met al degenen die en al hetgeen dat zich daarin bevinden, respectievelijk bevindt, binnen twee weken na betekening van het vonnis te ontruimen en te verlaten en door overgave van de sleutels geheel ter vrije beschikking van Woonplus te stellen;

veroordeelt [REDACTED] in de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de zijde van Woonplus vastgesteld op:

- € 196,38 aan verschotten;
- € 400,00 aan salaris voor de gemachtigde;

en indien [REDACTED] niet binnen 14 dagen na de datum van dit vonnis vrijwillig aan het vonnis heeft voldaan, begroot op:

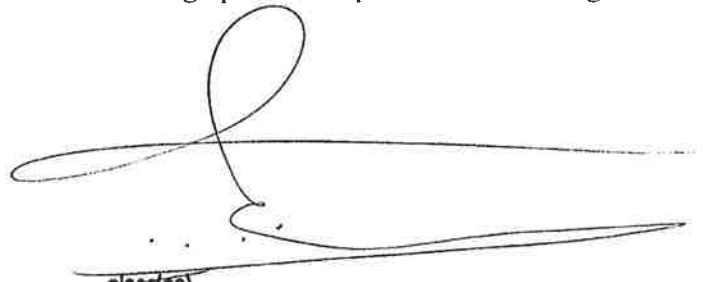
- € 131,00 aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van € 68,00 aan betekeningskosten onder de voorwaarde dat betekening van dit vonnis heeft plaatsgevonden, een en ander voor zover van toepassing inclusief btw, vermeerderd met de wettelijke rente in de zin van artikel 6:119 BW ingaande 15 dagen na de datum van dit vonnis tot de dag der algehele voldoening;

Zaaknummer: 

6

verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad en wijst af het méér of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.J.P. van Essen en uitgesproken ter openbare terechtzitting.
22294



Uitgegeven voor eerste grosse aan de eliser(es)
gedaagde

de **31 AUG. 2016** De Griffier,

