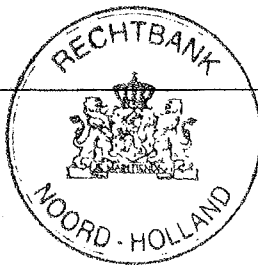


IN NAAM VAN DE KONING

vonnis



VOOR GROSSE AFGEGEVEN
de griffier

RECHTBANK HAARLEM

Sector kanton

Locatie Haarlem

zaak/rolnr. 3641495 / CV EXPL 14-12927

datum uitspraak: 15 juli 2015

VONNIS VAN DE KANTONRECHTER

inzake

de stichting

te Amsterdam,

eiseres,

hierna te noemen “

gemachtigde: mr. F.S.P. van der Wal,

tegen

1. de heer

2. mevrouw

te Haarlem,

gedaagden,

hierna te noemen in enkelvoud

gemachtigde: mr. B. Vanatova.

De procedure

heeft gedagvaard op 26 november 2014. heeft op 4 februari 2015 een conclusie van antwoord genomen. Bij vonnis van 18 februari 2015 is een comparitie van partijen gelast welke heeft plaatsgevonden op 15 juni 2015. Van de zitting is aantekening gehouden. Hierna is vonnis bepaald.

De feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist, alsmede op grond van de overgelegde stukken, staan tussen partijen de volgende feiten vast.

a.

huurt sinds 8 maart 1982 van (de rechtsvoorganger van) de woning aan de te Haarlem. Sinds 6 juni 1996 huurt tevens van althans haar rechtsvoorganger, een bedrijfsruimte, namelijk een loods/garage, aan de gelegen schuin tegenover de woning van

b.

Op 17 september 2014 is de loods door de politie doorzocht. Hierbij zijn (zware) wapens, explosieven, hennepstekjes, professioneel vuurwerk, drugs en gestolen goederen aangetroffen. Ter zake hetgeen is aangetroffen zijn door de politie de volgende processen-verbaal van bevindingen opgesteld:

-17 september 2014 proces-verbaal van bevindingen aangetroffen wapens: een shotgun merk Remington, een raketwerper type M80, een handgranaat zijnde een scherfgranaat type M57 en een machinepistool, merk ERO type UZI.

-18 september 2014 proces-verbaal van bevindingen vuurwerk: 12 stuks COBRA6 en 1000 stuks FP3 crackers. In het proces-verbaal van bevindingen is vermeld: *“Vanwege de zwaarte van dit vuurwerk zijn beide soorten in Nederland vermoedelijk verboden volgens het Nederlandse Vuurwerkbesluit.”*

-Diverse afzonderlijke processen-verbaal ter zake van de aangetroffen wapens en munitie;

-17 september 2014 proces-verbaal van Indicatie Verdovende Middelen Test: *“in totaal zaten er 840 hennepstekjes in 10 dozen. (...) Verder ontving ik, (...) uit handen van collega J.T.S. van den Werf 1 blok vermoedelijk hasjiesj.”* De verbalisant heeft vervolgens een test uitgevoerd waaruit bleek dat het blok inderdaad hasjiesj betrof.

-25 september 2014: proces-verbaal herkenning aangetroffen schaatsen. Blijkens dit proces-verbaal zijn in de loods 12 dozen schaatsen aangetroffen van het merk Roces, voorzien van diverse types. Blijkens de inhoud van dit proces-verbaal zijn de schaatsen mogelijk afkomstig van een inbraak in een loods in Heemstede op 12 januari 2014.

-5 juni 2015: proces-verbaal van onderzoek aan in beslag genomen vuurwerk: *“Met betrekking tot de in totaal 12 aangetroffen “bangers” van het type “Cobra 6 2g” kan nog opgemerkt worden dat de lading zodanig is, dat de kracht (druk, geluid) die vrijkomt bij de explosie van elk van deze “bangers” afzonderlijk, vergelijkbaar is met die van een drukhandgranaat. Deze Cobra's worden aangemerkt als explosief en vallen derhalve ook binnen de werking van de Wet Wapens en Munitie.”*

c.

Bij besluit van 17 september 2014 heeft de burgemeester van Haarlem, de heer mr. B.B. Schneiders, sluiting bevolen van de loods met directe ingang.

d.

Eveneens op 17 september 2014 is de woning van [redacted] doorzocht. Daarbij zijn onder andere twee vuurwapens, een ploertendoder en 4 fietsen in beslag genomen.

De vordering

vordert – samengevat – dat de kantonrechter bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, de huurovereenkomsten ten aanzien van zowel de woning als de loods ontbindt, en veroordeelt tot ontruiming, met hoofdelijke veroordeling van gedaagden in de proceskosten en de nakosten.

[redacted] legt hieraan ten grondslag dat [redacted] in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst ter zake van de woning tekort is geschoten, niet alleen door hetgeen in de woning is aangetroffen maar ook, en vooral, doordat zij als huurders van de loods de directe leefomgeving van de woning in gevaar hebben gebracht. Er was sprake van explosiegevaar door het opgeslagen vuurwerk en de munitie en de hennepsteelt vormt een gevaar voor aantasting van de leefomgeving vanwege een aanzuigende werking op criminele activiteiten. Daarnaast voert [redacted] aan dat het veiligheidsgevoel van omwonenden wordt aangetast, en dat het gehuurde in strijd met de bestemming wordt gebruikt.

Het verweer

[redacted] heeft geen verweer gevoerd tegen de gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst ter zake van de loods en ontruiming daarvan. [redacted] voert uitsluitend verweer tegen de gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst ter zake van de woning en de ontruiming daarvan. [redacted] stelt daartoe het volgende:

-de in de woning aangetroffen goederen leveren geen tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst;
-als er al sprake is van een tekortkoming dan rechtvaardigt deze geen ontbinding van de huurovereenkomst;
-een belangenafweging behoort in het voordeel van . uit te vallen, nu bijna blind is, en ernstig en ongeneeslijk ziek is.

De beoordeling

1.

De vorderingen strekkende tot ontbinding van de huurovereenkomst ten aanzien van de loods en de ontruiming daarvan zullen als onbetwist worden toegewezen.

2.

Ten aanzien van de vorderingen van betrekking hebbende op de woning wordt het volgende overwogen.

3.

Zowel in de conclusie van antwoord als ter zitting is door de gemachtigde uitsluitend in gegaan op de vraag of hetgeen *in de woning* is aangetroffen, een schending van de huurverplichtingen oplevert. Ook nadat de gemachtigde ter zitting expliciet is gevraagd om in te gaan op de stelling van dat de gedragingen van als huurder van de loods mede van betekenis zijn in het kader van de vraag of als huurder van de woning tekort is geschoten, heeft zij dit niet gedaan.

4.

De kantonrechter stelt voorop dat de loods en de woning zich enkele tientallen meters van elkaar af bevinden, schuin tegenover elkaar gelegen in een smalle straat. Boven de loods bevindt zich een appartement, en naast de loods bevinden zich aan weerskanten eveneens woningen.

5.

Hetgeen zich in en om de loods afspeelt, is dus van directe invloed op de leefomgeving van de woning. Aangezien zowel huurder van de woning als van de loods is, kan zijn gedrag (of nalaten) ten aanzien van de loods niet los worden gezien van zijn positie als huurder van de woning. Dit zou bijvoorbeeld anders zijn geweest wanneer een loods had gehuurd die zich aan de andere kant van de stad bevond. In dat geval zouden zijn gedragingen als huurder van de loods immers niet meewegen bij de vraag of hij als huurder van de woning de directe leefomgeving van de woning in gevaar heeft gebracht.

6.

Met de overgelegde stukken is genoegzaam aangetoond dat de in de loods opgeslagen goederen, met name het vuurwerk zowel afzonderlijk als in combinatie met de wapens en de munitie, een groot explosiegevaar met zich brachten. De 12 "bangers" hebben ieder de kracht van een drukhandgranaat. Het enkele feit dat professioneel, illegaal vuurwerk is opgeslagen in een loods midden in een woonwijk, levert gevaarzetting op. Zowel voor omwonenden, als voor eventuele hulpverleners in geval van brand.

7.

heeft betoogd dat hij geen weet had van de goederen die in de loods waren opgeslagen. Het staat vast, en dit is ter zitting bevestigd door de dochter van , dat regelmatig in de loods kwam en over een sleutel beschikte. Ook echter indien juist zou zijn dat zelf niet of nauwelijks in de loods kwam en deze feitelijk ter beschikking had gesteld aan derden, ontslaat hem dit niet van zijn verplichtingen als huurder jegens . is verantwoordelijk voor hetgeen zich onder zijn huurderschap in en om de loods afspeelt.

8.

De kantonrechter is van oordeel dat de vraag of hetgeen in de woning is aangetroffen grond oplevert voor ontbinding en ontruiming van de woning, onbesproken kan blijven nu de in de loods aangetroffen wapens, munitie en zwaar vuurwerk op zichzelf daartoe reeds voldoende grond bieden. Wanneer brand zou zijn uitgebroken in de loods was het leed niet te overzien geweest. Ook de aanwezigheid van hennepplantjes en de daarmee doorgaans gepaard gaande criminele activiteiten levert een tekortkoming op in de nakoming van de huurverplichtingen door

9.

De kantonrechter ziet in de omstandigheden van het geval aanleiding de huurovereenkomst op langere termijn te ontbinden. Het volgende is daartoe redengevend. Zowel [naam] als [naam] zijn ziek. Zij zullen meer tijd dan gebruikelijk nodig hebben om andere, passende woonruimte te vinden. De kantonrechter heeft niet de indruk dat de aanwezigheid van [naam] in de woning onrust of gevoelens van onveiligheid oplevert bij de omwonenden. De door [naam] overgelegde verklaringen zijn deels authentiek in de bewoordingen waarin zij zijn gesteld, en oprecht van toon. Er is, kortom, geen urgentie bij toewijzing van de gevraagde ontbinding en ontruiming.

10.

De gevorderde machtiging om de ontruiming zo nodig zelf te doen uitvoeren met behulp van de sterke arm van justitie zal worden afgewezen, omdat zij ingevolge art. 556 lid 1 en art. 557 Rv overbodig is.

11.

Nu [naam] overwegend in het ongelijk wordt gesteld wordt hij veroordeeld in de proceskosten. Daarbij wordt [naam] ook veroordeeld tot betaling van € 100,00 aan nasalaris voor zover daadwerkelijk nakosten door [naam] worden gemaakt.

Beslissing

De kantonrechter:

-ontbindt de huurovereenkomst tussen [naam] en [naam] met betrekking tot de loods aan de [naam] te Haarlem met onmiddellijke ingang en veroordeelt [naam] om deze te ontruimen en te verlaten met al degenen die zich daarin van zijntwege bevinden en al hetgeen zich daarin van zijntwege bevindt, alsmede het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ter vrije beschikking te stellen van [naam] waarbij [naam] gemachtigd wordt de ontruiming zonodig zelf te doen uitvoeren op kosten van [naam]

-ontbindt de huurovereenkomst tussen [naam] en [naam] met betrekking tot de woning aan de [naam] te Haarlem met ingang van 1 januari 2016, en veroordeelt [naam] om deze met ingang van 1 januari 2016 te ontruimen en te verlaten met al degenen die zich daarin van zijntwege bevinden en al hetgeen zich daarin van zijntwege bevindt, alsmede het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ter vrije beschikking te stellen van [naam] waarbij [naam] gemachtigd wordt de ontruiming zonodig zelf te doen uitvoeren op kosten van [naam]

-veroordeelt [naam] hoofdelijk tot betaling van € 100,00 aan nasalaris voor zover daadwerkelijk nakosten door [naam] worden gemaakt;

-- veroordeelt [naam] hoofdelijk tot betaling van de proceskosten, die aan de kant van [naam] tot en met vandaag worden begroot op de volgende bedragen:

dagvaarding	€ 97,74
griffierecht	€ 115,00

salaris gemachtigde € 400,00;

Dit vonnis is gewezen door mr. T.S. Pieters en is uitgesproken op de openbare terechtzitting van bovengenoemde datum in aanwezigheid van de griffier.

Coll.

