

RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Zutphen

Vonnis

in de zaak van:

wonende te
eisende partij,

gemachtigde:

tegen

gevestigd te
gedaagde partij,
gemachtigde:

1. Het procesverloop

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de namens [] aan [] betekende dagvaarding
- de reactie van [] op de dagvaarding, aangeduid als de conclusie van antwoord met producties
- de reactie van [], aangeduid als de conclusie van repliek tevens aanvulling van eis
- de reactie van [] aangeduid als de conclusie van dupliek

Tenslotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1 [] is een woningcorporatie in de zin van de Woningwet. Zij heeft de zorgplicht om aan mensen met een smalle beurs betaalbare woningen te verhuren. [] staat sinds [] als woningzoekende bij [] ingeschreven.

2.2 is gediagnosticeerd met een stoornis in het autismespectrum (ASS).
ontvangt met het oog daarop zorg van gevestigd te

2.3 heeft begin oktober 2016 gereageerd op een beschikbare sociale huurwoning
van Op 19 oktober 2016 heeft hierover een gesprek gehad met
Bij het gesprek waren tevens twee hulpverleners van
aanwezig: sociaal psychiatrisch verpleegkundige van het
Bijzondere zorgteam en werkzaam bij

2.4 Bij brief van 10 november 2016 heeft de aanvraag van afgewezen.
In een brief van 9 december 2016 heeft zij naar aanleiding van een e-mail van
geschreven:

"(...)

*blijft bij haar standpunt zoals verwoord in de brief van 10 november 2016.
Op grond van uw persoonlijke situatie en woonverleden is alleen bereid u een
tweede kans te geven onder voorwaarde van een gedegen plan van aanpak omtrent uw
(woon)begeleiding. Wij zijn van mening dat alleen onder die voorwaarde een tweede kans
ook kans van slagen heeft.
(...)"*

2.5 Nadat in december 2016 van een formulier heeft
ontvangen, heeft samen met behandelaars een woonplan opgesteld en aan
verstrekt. Verder is aan een positieve huurdersverklaring en een door de
psychiater opgestelde behandelovereenkomst d.d. 19 januari 2017 overgelegd.

2.6 Bij brief van 31 januari 2017 heeft aan geschreven:

"(...)

*We hebben afgelopen weken zowel intern alsook met externe partijen uw situatie (anoniem)
besproken. Op basis van deze gesprekken en de informatie die u ons heeft verstrekt hebben
we besloten om u niet te huisvesten binnen*

*U was kandidaat voor een woning. Naar aanleiding van een gesprek met u en uw
begeleiders hebben we aangegeven dat we op dat moment niet over konden gaan tot een
daadwerkelijke verhuring. Er was op dat moment onvoldoende vertrouwen op een succesvol
verloop op een verhuring van een woning van
Het vorige contract bij een woningcorporatie, in een omklapconstructie met ; bleek
via een juridisch traject te zijn beëindigd. U bleek in die tijd ook een verbod te hebben
gekregen om de vestiging van in te betreden. Tevens was er nog meer
onduidelijkheid over het woonverleden en vragen vanaf onze zijde bleven onbeantwoord.*

*Inmiddels zijn we een aantal weken verder en is er over en weer contact geweest en
inspanning geleverd. Dit heeft er niet in geresulteerd dat het vertrouwen is gegroeid. In
tegendeel, binnen is er het gevoel ontstaan dat wij u niet kunnen helpen in uw
vraag naar huisvesting. U blijft contact met ons opnemen, omdat u het niet eens bent met
onze werkwijze en doet dit op nadrukkelijke wijze.*

(...) De aanwijzingen van de begeleiders lijkt u niet op te volgen.

*Al met al is er voor onvoldoende vertrouwen om een contract met elkaar aan te
gaan en wij zullen u dan ook niet huisvesten binnen*

Eventueel kunt u proberen om met het plan van aanpak en het zorgplan dat er nu ligt andere

corporaties actief te benaderen. Wellicht zijn zij bereid u woonruimte te bieden. (...)

2.7 Naar aanleiding van een klacht van heeft de Regionale Geschillencommissie (hierna: de Geschillencommissie) bij brief van 2 maart 2017 aan geschreven:

"(...)

Advies van de commissie:

De commissie acht de klacht gegrond en adviseert richting klager zoveel mogelijk inzichtelijk en aannemelijk te onderbouwen waarom er sprake is van een weigering op basis van onvoldoende vertrouwen.

Het feit dat deze klacht gegrond is verklaard impliceert niet dat er alsnog een woning moet worden aangeboden, maar dat het proces hoe tot dit besluit is gekomen transparant moet worden gemaakt.

(...)"

2.8 Om aan het advies te voldoen heeft samen met een begeleider/hulpverlener, uitgenodigd voor een gesprek. heeft aangegeven dat daarvan geen gebruik wenst te maken.

2.9 heeft op 7 april 2017 een verzoekschrift ingediend bij het College voor De Rechten van de Mens (hierna: het College). In het verzoekschrift heeft gesteld dat heeft gediscrimineerd op grond van handicap door te weigeren een woning te verhuren en door te weigeren die beslissing schriftelijk toe te lichten. Volgens heeft ASS daarbij een rol gespeeld.

Bij beschikking van 14 september 2017 heeft het College onder meer overwogen:

"(...)

Het College is echter van oordeel dat verweerster het besluit om verzoeker definitief niet te huisvesten heeft gebaseerd op het gedrag van verzoeker. Het contactverbod bij de andere wooncorporatie is opgelegd vanwege het gedrag van verzoeker ten opzichte van medewerkers van die corporatie. Dit heeft ook bij verweersters beslissing om niet te verhuren een rol gespeeld. Op grond van de informatie van de behandelaars van verzoeker moet echter voor verweerster duidelijk zijn geweest dat de belemmeringen die verzoeker ondervindt in zijn gedrag en communicatie voortvloeien uit stoornis. Niet is gebleken dat verweerster het gedrag van verzoeker in dit licht heeft gezien en met deze beperkingen in haar besluitvorming rekening heeft gehouden. Het College weegt mee dat verweerster het gevraagde plan van aanpak, dat afspraken over de ondersteuning van verzoeker bevatte, terzijde heeft geschoven. Naar het oordeel van het College heeft zij onvoldoende onderbouwd waarom het plan te summier was. (...)

5 Oordeel

heeft jegens verboden onderscheid op grond van handicap of chronische ziekte gemaakt.

(...)"

2.10 In een brief van 10 oktober 2017, waarop in de kop is vermeld: "Betreft Uitspraak" heeft aan geschreven:
"In het vervolg op de zitting bij het College voor de Rechten van de Mens op 18 augustus 2017 en de uitspraak op 14 september 2017, informeren wij u in deze brief over de voorwaarden waaraan u moet voldoen om te kunnen worden toegelaten als huurder van

Gegevens

Ten eerste vragen wij u een aantal gegevens aan te leveren om te kunnen bepalen of u aan de voorwaarden voldoet. (...)

Behandelplan en hulpverlening

Ten tweede is vereist dat er duidelijke afspraken worden gemaakt tussen u en de hulpverlening. Tijdens de zitting op 18 augustus 2017 gaf u aan dat u de hulpverlening op een laag pitje heeft gezet.

Om in aanmerking te kunnen komen voor een huurwoning van dient er sprake te zijn van een driepartijen overeenkomst die wordt ondertekend door de huurder en de hulpverlening. Een behandelplan is een belangrijk onderdeel van de overeenkomst die onlosmakelijk is verbonden met de huurovereenkomst.

(...)

Het door u eerder ingediende behandelplan was uiterst summier en bood geen waarborgen op bovenstaande punten.

(...)

Wij willen zicht krijgen in uw situatie zodat wij, indien u dat wenst, samen met u en de hulpverlening zoeken naar een passende woning.

(...).”

2.11 De heer , heeft bij brief van 19 december 2017 aan bij

geschreven:

“Naar aanleiding van jullie brief aan , hierbij de schriftelijke reactie op jullie vragen. (...)

Naar aanleiding van de vragen en voorwaarden:

heeft een uitnodiging van en is akkoord met de gestelde voorwaarden van het behandelovereenkomst.

Overleg met zal plaats vinden door de hulpverlening. Echter bij acute storingen en technische zaken zal rechtstreeks deze vragen kunnen stellen, neem ik aan.

Alle andere zaken zullen in overleg met de hulpverlening verlopen.

Er zijn een aantal als-dan vragen, die door het begeleidingscontract in de voorwaarden al worden beschreven.

De evaluatiemomenten moeten worden afgesproken, zie contract.

Bovenstaande antwoorden zijn, door gegeven, in gesprek met (...). is akkoord met bovenstaande formuleringen.”

2.12 heeft omstreeks eind februari 2016 een woning aan verlaten, waarna een deel van goederen in is opgeslagen. is nadien op enig moment tijdelijk bij moeder ingetrokken. Nadat moeder op is overleden, moest die woning verlaten. verblijft sindsdien bij

3. De vordering en het verweer

3.1 vordert – na aanvulling van eis – dat bij vonnis, voor zover mogelijk rechtens uitvoerbaar bij voorraad:

- I. zal worden bevolen om aan een toepasselijke woning van voorkeur, waarvoor in aanmerking komt en die door wordt verhuurd toe te wijzen;
- II. het onder I. gevorderde op straffe van een dwangsom van € 500,00 per dag dat hiermee in gebreke blijft, tot een maximaal te verbeuren som van € 25.000,00, althans tot een in goede justitie te bepalen dwangsom;
- III. zal worden veroordeeld tot voldoening van een bedrag van € 6.527,58, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum dagvaarding en te vermeerderen met € 80,00 huur opslagbox voor iedere maand dat nog geen woning toegewezen heeft gekregen, althans te veroordelen tot betaling van een in goede justitie te bepalen bedrag;
- IV. zal worden veroordeeld tot betaling van de kosten van dit geding;
- V. zal worden verboden om de (persoons)gegevens van waaronder begrepen het vonnis in kort geding d.d. 6 september 2012 en de brief van psychiater d.d. 18 augustus 2012 aan derden te verstrekken, met veroordeling van tot betaling van een dwangsom van € 5.000,00 voor iedere overtreding van dit verbod, totdat een maximum van € 100.000,00 is bereikt, althans tot een in goede justitie te bepalen dwangsom.

3.2 legt daaraan – gelet op voormelde feiten – het volgende ten grondslag. heeft onrechtmatig jegens gehandeld door geen passend aanbod voor een huurwoning te doen. moet daarom worden veroordeeld om alsnog een passend aanbod te doen en om de door geleden schade te vergoeden. Doordat al ruim anderhalf jaar geen woning bij kan huren en daardoor genoodzaakt is kosten te blijven maken voor een opslagbox, lijdt schade. Indien de woning waar voor in aanmerking kwam destijds aan had verhuurd, dan had deze kosten niet hoeven te maken. De huur van de opslagbox bedraagt over de periode november 2016 tot en met maart 2018 in totaal € 2.565,08.

Getracht is de kwestie in der minne te regelen. Er zijn kosten gemaakt en het is redelijk dat deze kosten worden vergoed. Daar de vordering grotendeels van onbepaalde waarde is, wordt voor de buitengerechtelijke incassokosten aansluiting gezocht bij de hoogte van tariefgroep II van het liquidatietarief, hetgeen in kantonzaken een vergoeding van € 462,50 oplevert.

ondervindt erg veel stress vanwege de voortdurende onzekerheid over woonsituatie. Dat – zoals het College heeft geconstateerd – een verboden onderscheid op grond van handicap of chronische ziekte heeft gemaakt, heeft veel impact op gehad acht het redelijk dat een immateriële schadevergoeding van € 3.500,00 voldoet voor de schade die heeft geleden door het onrechtmatig handelen van

3.3 heeft verweer gevoerd en geconcludeerd tot afwijzing van de vordering, met veroordeling van in de proceskosten, waaronder de nakosten. De inhoud van het verweer zal hieronder waar nodig aan de orde komen.

4. De beoordeling

4.1 heeft erop gewezen dat woningcorporaties, zoals zichzelf en gehouden zijn om bij te dragen aan de leefbaarheid in de buurten en wijken, waar hun woongelegenheden zijn. De woningcorporaties zijn tegenover hun huurders verplicht om op te treden tegen overlast veroorzakende huurders en te zorgen voor een veilig leefklimaat. In de wet is niet opgenomen onder welke omstandigheden gecontracteerd moet worden met een aspirant-huurder.

In beginsel staat het de woningcorporaties vrij om te bepalen met welke aspirant-huurders zij een huurovereenkomst sluiten, zoals terecht door gesteld. Onder omstandigheden kan de weigering om een woning aan een aspirant-huurder te verhuren onrechtmatig zijn. heeft gesteld dat de weigering van om , als huurder te accepteren als onrechtmatig moet worden aangemerkt.

4.2 Uit de stukken blijkt dan het volgende.

Omstreeks oktober 2016 heeft gereageerd op een beschikbare sociale huurwoning van heeft als huurder geweigerd. Gezien het recente woonverleden van kwam die weigering in beginsel niet onrechtmatig voor. De communicatie tussen en de vorige verhuurder, was aan de zijde van immers (verbaal) geëscaleerd en vaststaat dat medewerkers van die verhuurder zich daardoor geïntimideerd en bedreigd hebben gevoeld. is door middel van een gerechtelijke procedure uit huurwoning bij ontruimd en heeft een contactverbod aan opgelegd.

4.3 Bij brief van 9 december 2016 heeft vervolgens aan kenbaar gemaakt dat zij alleen bereid is een tweede kans te geven onder de voorwaarde van een gedegen plan van aanpak omtrent (woon)begeleiding. Door is vervolgens een positieve huurdersverklaring, een ingevuld formulier van een door verstrekt woonplan en een door psychiater opgestelde behandelovereenkomst aan overgelegd. heeft daarop bij brief van 31 januari 2017 aan meegedeeld dat de contacten en inspanningen over en weer er niet in hebben geresulteerd dat het vertrouwen van in is gegroeid. Het woonplan en behandelplan boden te weinig waarborgen om als goed huurder te laten acteren, aldus

4.4 heeft zich niet bij deze beslissing van neergelegd en, na een klacht bij de Regionale Geschillencommissie, een verzoek ingediend bij het College. Het College heeft bij beschikking van 14 september 2017 geoordeeld dat een verboden onderscheid op grond van handicap of chronische ziekte heeft gemaakt jegens Zij heeft daaraan onder meer ten grondslag gelegd dat niet is gebleken dat in haar besluitvorming om als huurder te weigeren rekening heeft gehouden met de beperkingen die als gevolg van stoornis ondervindt.

4.5 heeft naar aanleiding van die uitspraak om meer informatie omtrent de problematiek van verzocht. heeft aangegeven dat, om als huurder in aanmerking te kunnen komen voor één van haar huurwoningen, een driepartijen overeenkomst tot stand diende te komen die zou worden ondertekend door als huurder en de hulpverlening. Zij heeft verder gesteld dat sprake zou moeten zijn van een basis van vertrouwen, over en weer, tussen en ten aanzien van een goed verloop van de toekomstige huurrelatie, voordat tot het daadwerkelijk verhuren van een woning zou kunnen worden overgegaan.

4.6 De kantonrechter constateert dat onvoldoende open is geweest over verleden. Uit de door overgelegde stukken blijkt immers dat eerder gerechtelijk is ontruimd op basis van ernstige (buren)overlast, na een kortgeding uitspraak van 6 september 2012 van deze rechtbank. Verder blijkt uit die stukken dat ook in daarvoor gelegen woonsituatie overlast had veroorzaakt. Aldus heeft in een periode van tien jaar op drie verschillende adressen voor overlast gezorgd.

4.7 Verder stelt de kantonrechter op basis van de stukken vast dat bij sprake is van autisme en/of een chronische onbehandelbare psychiatrische aandoening, zowel PDD-NOS als paranoïde persoonlijkheidsstoornis. Dit betekent dat zorg op maat behoef. Dat de thans door geboden zorg zal voorkomen dat (opnieuw) overlast zal plaatsvinden, is niet op voorhand aannemelijk. heeft ondanks die zorg in de periode voorafgaand aan deze procedure immers veelvuldig medewerkers van per telefoon en e-mail onheus bejegend en veelvuldig benaderd, zoals onweersproken door gesteld.

4.8 Gelet op het voorgaande dient het belang van om aan omwonenden een rustig huurgenot te bieden en haar huurders en medewerkers te vrijwaren van overlast, te prevaleren boven het belang van bij toewijzing van een sociale huurwoning door . De vorderingen van zullen daarom worden afgewezen.

4.9 Hetgeen partijen overigens naar voren hebben gebracht, kan niet tot een andere beslissing leiden en hoeft daarom niet afzonderlijk te worden besproken.

4.10 zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de proceskosten. De gevorderde nakosten zullen daarbij worden toegewezen tot een half salarispunt van het toegewezen salaris met een maximum van € 100,00, te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten van betekening van het vonnis.

5. Beslissing

De kantonrechter:

5.1 wijst de vorderingen van af.

5.2 veroordeelt in de kosten van het geding, aan de zijde van tot op heden vastgesteld op € 500,00 aan salaris gemachtigde;

5.3 veroordeelt in de nakosten, begroot op € 100,00, te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met de exploitkosten van betekening van het vonnis;

5.4 verklaart dit vonnis ten aanzien van de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

5.5 wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door
openbaar uitgesproken op

en in aanwezigheid van de griffier in het