

**JHV 2020/12, Rechtbank Noord-Holland, 09-12-2019, ECLI:NL:RBNHO:2019:9790,
8121790 KG EXPL 19-135 (annotatie)**

Instantie: Rechtbank Noord-Holland
Datum uitspraak: 09-12-2019
Publicatie: JHV 2020/12 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 3, 2020
Annotator: Jeths, M.J.
ECLI: ECLI:NL:RBNHO:2019:9790
Zaaknummer: 8121790 KG EXPL 19-135
Rechter(s): mr. J.S. Reid
Partijen: de stichting Stichting Wooncompagnie gevestigd te Hoorn eiseres verder te noemen: Wooncompagnie gemachtigde: mr. S.E. Boellaard-Roeters van Lennep, advocaat te Rotterdam tegen [gedaagde] wonende te [woonplaats 1] gedaagde verder te noemen: [gedaagde] gemachtigde: mr. L. Klewer, advocaat te Eindhoven.
Regelgeving: <ul style="list-style-type: none">• Art. 7:213 BW• Art. 7:271 BW
Overige publicaties: ECLI:NL:RBNHO:2019:9790
Rechtsgebied: Burgerlijk procesrecht, Huurrecht

Inhoudsindicatie

Gedragsaanwijzing, Overlast, Schending onderlinge gedragsaanwijzing

Ga direct naar

- [Samenvatting](#)
- [Uitspraak](#)
- [Beslissing/besluit](#)
- [Noot](#)

Samenvatting

Stichting Wooncompagnie verhuurt aan een huurder die eerder overlast heeft veroorzaakt, een woning op basis van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met daaraan gekoppeld een separate overeenkomst vrijwillige gedragsaanwijzing voor de duur van drie jaar. Op basis van een strafrechtelijke voorwaardelijke veroordeling mag huurder geen alcohol en drugs nuttigen zolang de reclassering dit nodig acht. In de vrijwillige gedragsaanwijzing is onder andere overeengekomen dat huurder geen alcohol of drugs mag nuttigen in en om het gehuurde en huurder dient een traject aan te gaan met GGZ. Huurder veroorzaakt kort na het ondertekenen van de huurovereenkomst en de vrijwillige gedragsaanwijzing buiten zijn woning en woonomgeving een verkeersongeval onder invloed van alcohol. Wooncompagnie vernietigt de huurovereenkomst buitengerechtelijk op grond van bedrog en dwaling. Huurder zou nooit de intentie hebben gehad de afspraken na te komen. Wooncompagnie vordert ontruiming van de woning, De voorzieningenrechter wijst de vorderingen af.

Uitspraak

1. Het procesverloop

1.1. Wooncompagnie heeft [gedaagde] op 30 oktober 2019 gedagvaard.

1.2. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 25 november 2019, waarbij Wooncompagnie is verschenen bij haar woonconsulenten mevr. [naam 1] en mevr. [naam 2], bijgestaan door haar gemachtigde mr. Boellaard-Roeters van Lennep, en [gedaagde] in persoon, bijgestaan door zijn gemachtigde mr. Klewer. Tevens is aan de zijde van [gedaagde] aanwezig zijn moeder.

De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat partijen ter toelichting van hun standpunten naar voren hebben gebracht; de gemachtigde van [gedaagde] heeft hierbij gebruik gemaakt van schriftelijke spreekantekeningen, waarbij 2 producties zijn overgelegd.

2. De feiten

2.1. Wooncompagnie en [gedaagde] hebben op 21 augustus 2019 een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot de woning [adres]. In artikel 5 is bepaald dat de opgestelde Gedragsaanwijzingen onlosmakend op deze huurovereenkomst van toepassing zijn.

2.2. Met voormelde Gedragsaanwijzing wordt bedoeld op de "Overeenkomst vrijwillige woongedrag aanwijzing", welke overeenkomst op 19 augustus 2019 tussen partijen is gesloten. Deze overeenkomst bevat onder meer de volgende bepalingen:

"1. Preambule/Considerans

1. *Op dit moment woont huurder in een begeleid wonen traject in [woonplaats 2]. Huurder heeft een voorgeschiedenis waarbij de reclassering nauw betrokken is.*

2. *Iriszorg (huidige reclassering) draagt de toezicht over aan Fivoor (toekomstige reclassering) omdat u naar een andere gemeente verhuist.*

3. *Vanuit de reclassering loopt er een verplichting tot 9-7-2020 voor forensische ACT begeleiding door GGZ Noord Holland Noord. (...)*

4. *Huurder heeft vanuit de reclassering ook een alcohol en drugsverbod tot 9-7-2020.*

5. *Om in aanmerking te komen voor de woning aan de [adres] dient u ook ná 9-7-2020 behandeling en begeleiding te accepteren van GGZ Noord Holland Noord dit om terugval te voorkomen. Mocht u na 09-7-2020 willen starten met een beperkte inname van alcohol dan dient dat in nauw overleg met uw GGZ behandelaar te doen om te zorgen dat er geen excessief drankgebruik ontstaat. De gevoeligheid door alcohol gebruik kan onbedoeld de drang naar verslaving (her)activeren.*

6. Aangezien het feit dat er een reële kans op recidive is verlengen wij de duur van de gedragsaanwijzing naar drie jaar.
7. Wooncompagnie geeft aan dat zij de huurder nog één kans wil geven zich als goed huurder te gaan gedragen.
8. Wooncompagnie heeft na onderzoek geconcludeerd dat een vrijwillige gedragsaanwijzing voor de huurder wordt ingezet.
9. Huurder wil de door Wooncompagnie aangeboden gedragsaanwijzing de verwachtingen vooraf helder stellen. De huurder wil de afspraken gemaakt in deze gedragsaanwijzing graag benutten en verklaart te beseffen dat indien wordt gehandeld in strijd met de afspraken Wooncompagnie de rechter zal vragen de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn te ontbinden en huurder te veroordelen de woning te ontruimen. (...)

II. Verklaaren van het volgende op de hoogte te zijn:

De vrijwillige woongedrag aanwijzing wordt ingezet om herhaaldelijke wanprestatie van de huurder te voorkomen. De huurder gaat vrijwillig akkoord met de voorwaarden zoals opgesteld in deze overeenkomst. (...) Huurder is zich bewust van het feit dat de (vrijwillige) gedragsaanwijzing onlosmakelijk verbonden is aan de van toepassing zijnde huurovereenkomst. Indien huurder de voorwaarden zoals gesteld in deze overeenkomst (gedragsaanwijzing) niet correct nakomt (...) is verhuurder in die situatie bevoegd om tot ontbinding van de huurovereenkomst en/of ontruiming van het gehuurde over te gaan. (...)

III. Verklaaren overeen te komen als volgt:

Artikel 1. Overlast

1. Het is huurder ten strengste verboden drank of drugs – in welke vorm dan ook – te gebruiken zowel in en om de gehuurde woning;

1.1 Huurder houdt onder geen beding wiet, wietplanten of andere drugs en verboden middelen in de woning;

1.2 Het is huurder ten strengste verboden overlast – in welke vorm dan ook – te veroorzaken in en om de gehuurde woning; (...)

1.5 Huurder heeft vanuit de reclassering een alcohol en drugsverbod opgelegd die nakoming vereist. Indien dit niet wordt nagekomen zal justitie hier sancties opleggen die verstrekkende gevolgen voor het behoud van de woning kunnen geven. U wordt tot 09-07-2020 verplicht begeleid en behandeld door het forensische ACT van GGZ Noord Holland Noord. 13 september 2019 staat hier een intake hiervoor gepland. Gezien het verplichtend karakter dient huurder de contactpersoon van de ambulante behandelaar direct door te geven aan Wooncompagnie. Contactpersoon/ambulante begeleiding zal ook aanwezig zijn tijdens de nog in te plannen verplichte evaluatiegesprekken.

Vanwege het recidive gevaar komt huurder overeen met Wooncompagnie dat de begeleiding en behandeling op vrijwilliger basis na 9-7-2020 bij het ACT team van GGZ Noord Holland Noord van kracht blijft. Zeker gedurende de periode dat de gedragsaanwijzing loopt. De duur van de aanwijzing is verlengd naar drie jaar. (...)

Artikel 3. Aanvullende afspraken

(...) De huurder is ervan op de hoogte en gaat ermee akkoord dat er tijdens de looptijd van deze overeenkomst (indien noodzakelijk) informatie uitwisseling plaats kan vinden tussen medewerkers van de gemeente, medewerkers van hulpverlenende instanties, medewerkers van Wooncompagnie en de politie. Dit in het kader van het welsagen van het traject.

De van toepassing zijnde overeenkomst (gedragsaanwijzing) en de huurovereenkomst worden ontbonden indien:

- huurder zich niet houdt aan de gemaakte afspraken in deze overeenkomst. (...)"

2.3. Voormelde afspraken met [gedaagde] houden – onder meer – verband met een tegen hem uitgesproken strafrechtelijk vonnis, waarbij de (gevangenis)straf deels voorwaardelijk is opgelegd. De voorwaarde houdt in dat hij gedurende een bepaalde tijd geen alcohol en/of drugs zal gebruiken zolang de reclassering dit noodzakelijk acht en dat hij zal meewerken aan het toewerken naar een beschermde en begeleide woonvorm. Schending van dit verbod zal leiden tot tenuitvoerlegging van het voorwaardelijk deel van de opgelegde (gevangenis)straf.

2.4. Op of rond 18 september 2019 is [gedaagde] door de politie aangehouden in verband met verdenking van het rijden onder invloed van drank, waarbij materiële schade aan derden is veroorzaakt. In verband met die verdenking zal (mogelijk) de tenuitvoerlegging worden gelast van de opgelegde voorwaardelijke straf.

2.5. Bij brief van 30 september 2019 heeft de gemachtigde van Wooncompagnie aan [gedaagde] bericht, dat hij zich niet heeft gehouden aan het overeengekomen drank- en drugsverbod dat hem is opgelegd. Om die reden wordt [gedaagde] gevraagd vrijwillig akkoord te gaan met opzegging van de huurovereenkomst. [gedaagde] heeft hier niet aan willen meewerken.

2.6. Bij brief van 8 oktober 2019 heeft de gemachtigde van Wooncompagnie aan de gemachtigde van [gedaagde] bericht dat de huurovereenkomst buitengerechtelijk wordt vernietigd primair wegens bedrog en subsidiair wegens dwaling.

3. De vordering

3.1. Wooncompagnie vordert dat de kantonrechter bij wijze van voorlopige voorziening, [gedaagde] zal veroordelen om met onmiddellijke ingang, althans op een door de kantonrechter te bepalen datum, de woning aan de [adres] te ontruimen en te verlaten met alle zich daarin en/of daarop bevindende personen en/of zaken, voor zover deze laatste niet het eigendom van Wooncompagnie zijn, en onder afgifte van alle sleutels ter vrije en algehele beschikking van Wooncompagnie te stellen, kosten rechtens.

3.2. Wooncompagnie legt aan de vordering – kort weergegeven – het volgende ten grondslag.

Eind juli 2019 bleek [gedaagde] in verband met zijn puntental als eerste in aanmerking te komen voor de huurwoning in Schagen. Hij woonde op dat moment begeleid in [woonplaats 2] .

Hij gaf in een telefoongesprek met Wooncompagnie aan dat hij vanuit detentie begeleid woont, maar graag in [plaats] wil wonen om zijn 84-jarige moeder te verzorgen.

Hij heeft aan Wooncompagnie toegezegd er alles aan te zullen doen om in aanmerking te komen voor de woning en hij heeft er in toegestemd dat zijn gegevens met de reclassering mogen worden uitgewisseld. Vanwege die toezeggingen is de gedragsaanwijzing opgesteld en de huurovereenkomst gesloten.

[gedaagde] heeft zich niet gehouden aan de gedragsaanwijzing. Wooncompagnie heeft van Fivoor vernomen dat [gedaagde] er alles aan heeft gedaan om het in zorg nemen door het ACT team te verhinderen door geen hulpvraag te formuleren. In verband hiermee en de aanhouding van [gedaagde] op 18 september 2019 vanwege het onder invloed besturen van een auto, heeft Wooncompagnie de huurovereenkomst met [gedaagde] buitengerechtelijk ontbonden en verzoekt thans ontruiming van de woning. Wooncompagnie betwist dat haar woonconsulent mevr. [naam 1] tegen [gedaagde] zou hebben gezegd dat hij af en toe een biertje mag drinken. Die mededeling sloeg op de situatie na 9 juli 2020 en dan nog moet dat in nauw overleg met de GGZ behandelaar worden gedaan. Wooncompagnie stelt niet dat sprake is van overlast in en om de huurwoning, maar wel dat afspraken zijn geschonden en bovendien speelt een preventief aspect mee; het verleden heeft geleerd dat [gedaagde] na teveel alcoholgebruik weer cocaïne zal gaan gebruiken met alle risico's voor omwonenden. Wooncompagnie heeft een spoedeisend belang, nu [gedaagde] zo kort na de gemaakte afspraak weer in de fout is gegaan.

4. Het verweer

4.1. [gedaagde] betwist de vordering. Hij voert – samengevat – het volgende aan. Het spoedeisend belang in deze zaak ontbreekt. Het moet nog worden bewezen dat [gedaagde] op 18 september 2019 onder invloed van alcohol een auto heeft bestuurd. [gedaagde] betwist zulks; hij werd die dag aangehouden door de politie terwijl hij in de woning van zijn moeder verbleef. Ook betwist hij dat hij begeleiding zou hebben afgewezen of geweigerd. Hij heeft hulp gezocht, maar hem werd verweten geen hulpvraag te hebben geformuleerd. Wellicht dat het autisme van [gedaagde] hierbij een rol heeft gespeeld. Ondanks door [gedaagde] uitgesproken intenties en voorwaarden kan een terugval in gedrag een keer gebeuren. Daarmee is nog geen sprake van bedrog, dwaling en/of wanprestatie. Bij het aangaan van de overeenkomst heeft [gedaagde] de intentie gehad er het beste van te maken. Met de woonconsulent had [gedaagde] besproken of hij af en toe een biertje mocht drinken en dat mocht.

[gedaagde] betwist in ieder geval op of rond het gehuurde overlast te hebben veroorzaakt. Ook heeft hij de huur altijd netjes voldaan. Als al komt vast te staan dat hij in september jl. dronken achter het stuur van een auto zat, dan heeft dat niets te maken met de huurovereenkomst. In ieder geval rechtvaardigt hetgeen is voorgevallen niet de ontruiming van het gehuurde. [gedaagde] wil graag zijn woning behouden.

5. De beoordeling

5.1. De vordering in kort geding kan alleen worden toegewezen als Wooncompagnie daarbij een spoedeisend belang heeft.

5.2. Verder is voor toewijzing van de vordering in dit kort geding vereist dat de aan die vordering ten grondslag gelegde feiten en omstandigheden voldoende aannemelijk zijn en dat het ook in voldoende mate waarschijnlijk is dat die vordering in een nog te voeren gewone procedure (bodemprocedure) zal worden toegewezen. Voor nader onderzoek naar bepaalde feiten en omstandigheden of voor bewijslevering door bijvoorbeeld getuigen is in dit kort geding in beginsel geen plaats. Dat moet gebeuren in een eventuele bodemprocedure. De beoordeling in dit kort geding is dan ook niet meer dan een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen.

5.3. Partijen zijn het erover eens dat de in de gedragsaanwijzing voorkomende zin: “Wooncompagnie geeft aan dat zij de huurder nog één kans wil geven zich als goed huurder te gaan gedragen” feitelijk niet bedoeld is voor deze situatie, omdat [gedaagde] niet een eerdere kans heeft gehad van Wooncompagnie. Deze standaardzin is kennelijk per abuis in de tekst van de overeenkomst terechtgekomen.

5.4. Vaststaat dat [gedaagde] geen overlast heeft veroorzaakt met betrekking tot de door hem van Wooncompagnie gehuurde woning of de omgeving daarvan. Noch is gesteld of gebleken dat hij in of in de omgeving van het gehuurde alcohol of drugs heeft gebruikt. Evenmin is sprake van huurachterstand.

5.5. De twee verwijten die Wooncompagnie aan haar vordering ten grondslag legt zijn:

- [gedaagde] heeft drank genuttigd, ondanks de afspraak dat hij dat niet zou doen en
- [gedaagde] is in strijd met de gemaakte afspraak geen forensische ACT begeleiding aangegaan door GGZ.

5.6. Ter zake het eerste verwijt staat vast dat [gedaagde] drank heeft genuttigd. Hij heeft dat met zoveel woorden erkend. Weliswaar stelt [gedaagde] dat hij met mevr. [naam 1] van Wooncompagnie had afgesproken dat hij best wel af en toe een biertje mag drinken, maar dat acht de kantonrechter ongeloofwaardig in het licht van hetgeen in 1.5 van de Gedragsaanwijzing tussen partijen is overeengekomen. De kantonrechter neemt ook aan dat mevr. [naam 1] ervan uit is gegaan dat er een algeheel alcoholverbod voor [gedaagde] geldt tot en met 9 juli 2020, in die voege dat schending van dit verbod tot tenuitvoerlegging van het voorwaardelijk deel van de opgelegde (gevangenis)straf zal leiden.

Echter, waar Wooncompagnie betoogt dat het ook voor [gedaagde] duidelijk moet zijn geweest dat de

gedragaanwijzing voor hem een *totaalverbod* op drank- of drugsgebruik inhoudt, plaatst de kantonrechter hier vraagtekens bij. De kantonrechter merkt in dit kader ten eerste op dat artikel III 1.1. van de gedragaanwijzing uitdrukkelijk slechts het gebruik van alcohol en drugs *in en om* de woning verbiedt.

Daarnaast bepaalt de gedragaanwijzing in art. III 1.5. slechts dat schending van het strafrechtelijk opgelegde alcohol- en drugsverbod tot sancties van *justitie* zullen leiden die verstrekkende gevolgen voor het behoud van de woning *kunnen* geven. Wooncompagnie zegt hier met andere woorden dat dat niet het gebruik van alcohol in zijn algemeenheid verboden is, maar dat eventuele sancties van justitie gevolgen voor de huurovereenkomst kunnen hebben.

De kantonrechter is daarom voorshands van oordeel dat door het gestelde alcoholgebruik geen sprake is van een schending van de gedragaanwijzing.

De bewuste voorwaarde is voorts opgenomen ter voorkoming van overlast en gevaar. Vaststaat dat [gedaagde] geen overlast heeft veroorzaakt in of om het gehuurde. Dat zijn alcoholgebruik tot gevaar zal leiden, omdat dit op den duur resulteert in cocaïnegebruik, is op dit moment zodanig speculatief dat dit onvoldoende redengevend kan zijn voor toewijzing van de gevorderde ontruiming.

5.7. Wat betreft het niet aangaan van de ACT (*Assertive Community Treatment*) begeleiding door GGZ is discussie mogelijk of [gedaagde] zich wel voldoende coöperatief heeft opgesteld om deze begeleiding te realiseren. Daar staat tegenover de niet betwiste stelling van [gedaagde] dat hij geen begeleiding heeft geweigerd, maar dat hij geen hulpvraag formuleerde waar het ACT team mee uit de voeten kon. Dit zou mede verband houden met zijn autisme. Door [gedaagde] is onbetwist gesteld dat hij op de vraag van het ACT-team wat zijn hulpvraag was, heeft geantwoord dat zijn probleem alcoholverslaving was. Naar de kantonrechter begrijpt vond het ACT-team dat antwoord in psychologisch opzicht onvoldoende aanknopingspunten bieden voor geestelijke gezondheidszorg.

Voorshands is dan ook niet aannemelijk geworden, dat [gedaagde] niet bereid was om ACT begeleiding te aanvaarden, en zeker niet dat hij "er alles aan heeft gedaan" om begeleiding te weigeren, of dat hij zijn malafide intenties ter zake voor Wooncompagnie heeft verzwegen.

Dat het ACT-team andere instellingen mogelijkerwijs als meer aangewezen zag om hem de benodigde begeleiding voor zijn alcoholverslaving te bieden, is een omstandigheid die naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter zodanig buiten de invloedssfeer van [gedaagde] of Wooncompagnie ligt dat in dit kort geding hieraan geen consequenties kunnen worden verbonden.

5.8. De conclusie dient daarom te zijn dat er voorshands onvoldoende grond is om tot het oordeel te komen dat een rechter in de bodemzaak zal besluiten tot ontbinding of vernietiging van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. De vordering zal worden afgewezen.

5.9. De proceskosten komen voor rekening van Wooncompagnie, omdat zij ongelijk krijgt.

5.10. Gelet op het hiervoor overwogene behoeven de overige stellingen van partijen geen verdere bespreking, nu deze niet tot een ander oordeel leiden.

6. De beslissing

De kantonrechter:

6.1. wijst de vordering af;

6.2. veroordeelt Wooncompagnie tot betaling van de proceskosten, die tot en met vandaag voor [gedaagde] worden vastgesteld op een bedrag van € 480,-- aan salaris van de gemachtigde van [gedaagde] .

Noot

Deze zaak is interessant nu het gaat om naleving van vrijwillige gedragsaanwijzingen en het belang daarbij van Wooncompagnie. Een gedragsaanwijzing is een onderlinge afspraak tussen verhuurder en huurder of een veroordeling van een huurder iets te doen of na te laten, gebaseerd op **art. 3:296 BW**, en feitelijk gericht op nakoming van de huurovereenkomst. In casu is sprake van een vrijwillige gedragsaanwijzing vastgelegd in 'een overeenkomst vrijwillige woongedrag aanwijzing', een vaststellingsovereenkomst (**art. 7:900 BW**), waarin afspraken zijn vastgelegd ten aanzien van het woon- en leefgedrag van de huurder ter voorkoming van overlast. De voorwaarden van de gedragsaanwijzing zijn toegesneden op de concrete overlastsituatie, zodat het goed huurderschap in de zin van **art. 7:213 BW** nader wordt ingevuld, zie M.J. Jeths, K.O. de Jongh & M. Vols 'Ontruiming, sluiting en gedragsaanwijzingen: overlastbestrijding in het huurrecht en bestuursrecht', *HIP* 2015/159; Rb. Rotterdam 5 januari 2018, **ECLI:NL:RBROT:2018:282**; Rb. Noord-Holland 28 september 2016, **ECLI:NL:RBNHO:2016:10071**; Hof Amsterdam 12 juni 2018, **ECLI:NL:GHAMS:2018:1945**.

In deze zaak werd een alcohol- en (drugs)verbod overeengekomen om in en om de woning alcohol en/of drugs te gebruiken. Op zich kan zo een verbod overeengekomen worden. Wooncompagnie betoogde dat sprake zou zijn van een 'totaalverbod' op alcohol. De kantonrechter ging daar niet in mee. Interessant is of een dergelijk verbod mogelijk is. Hoewel een algeheel alcoholverbod in het kader van goed huurderschap op zich overeen te komen is en schending van dit verbod een tekortkoming is, zal de ernst van de tekortkoming moeten worden afgewogen tegen het woonbelang van de huurder en het belang van de verhuurder dat er geen overlast ontstaat. De werking van een algeheel alcoholverbod is mijns inziens dan toch beperkt: er dient een verband te zijn met de woning en door de schending van het verbod ontstane overlast. De kern van een dergelijk verbod is dat de overlast in en om de woning stopt. Echter, die overlast kan ook stoppen ondanks dat de huurder toch alcohol gebruikt; hetzij door minder alcohol te drinken, of omdat de huurder zich kennelijk kan inhouden overlast te veroorzaken, of de huurder drinkt elders en veroorzaakt thuis geen overlast zoals in deze zaak het geval was. Wat partijen hebben beoogd wordt nagekomen: geen overlast veroorzaken. De huurder wordt ondanks schending van het algehele alcoholverbod toch beschermd.

Wooncompagnie verwijt de huurder dat hij zeer kort na het overeenkomen van de gedragsaanwijzing alcohol heeft gedronken. Weliswaar vond het alcoholgebruik niet plaats in en om de woning doch het verleden heeft geleerd dat het alcoholgebruik van huurder kan leiden tot cocaïnegebruik met alle risico's voor omwonenden. Wooncompagnie wilde dat nu juist voorkomen. Huurder wordt tevens verweten in strijd met de gedragsaanwijzing moedwillig geen forensische ACT-begeleiding te zijn aangegaan. Wooncompagnie heeft de huurovereenkomst op basis van bedrog (**art. 3:44 BW**) en subsidiair dwaling (**art. 6:228 BW**) buitengerechtelijk vernietigd. Bij bedrog moet aangetoond worden dat sprake is van opzet om Wooncompagnie te misleiden. Bij dwaling gaat het om verstrekken van een inlichting waarbij de andere partij wordt bewogen de overeenkomst aan te gaan, zie ook **JHV 2013/130**. Het is mij niet geheel duidelijk waarom Wooncompagnie voor vernietiging van de overeenkomsten op grond van een wilsgebrek heeft gekozen. Ik veronderstel omdat de schending van het alcoholverbod niet in en om het gehuurde heeft plaatsgevonden zodat niet zonder meer sprake was van een tekortkoming in de nakoming van het overeengekomen alcoholverbod, zie art. 7:231 lid 1 BW. Daar staat tegenover dat Wooncompagnie zich ter zake haar stelling dat huurder moedwillig de ACT-begeleiding niet wilde aangaan zich wel op een tekortkoming had kunnen beroepen.

De voorzieningenrechter acht de overeengekomen gedragsaanwijzingen voorshands in ieder geval niet geschonden, en dat lijkt mij terecht. Er is door rijden onder invloed weliswaar gebruik geweest van alcohol, echter dit gebruik vond niet plaats in en om de woning. In en om de woning is dus geen overlast geweest als gevolg van alcohol- en of druggebruik. Dat drankgebruik van huurder kan leiden tot cocaïnegebruik werd speculatief geacht. Het onder invloed rijden buiten de woonomgeving raakt het belang van Wooncompagnie ook niet.

Huurder heeft betwist dat hij geen ACT-begeleiding zou willen aanvaarden noch dat hij van meet af aan onwelwillend zou zijn geweest zich aan de afspraken te houden. Ook hier geldt dat indien er daadwerkelijk onwelwillendheid zou zijn geweest doch geen sprake is van overlast, dit mijn inziens onvoldoende zwaarwegend is om afscheid te kunnen nemen van een huurder. Het doel is immers bereikt; er is geen overlast.

In deze zaak had Wooncompagnie wellicht beter een tijdelijke laatste kans-huurovereenkomst van maximaal twee jaar met een woonbegeleidingsovereenkomst kunnen afsluiten. Een dergelijke huurovereenkomst had Wooncompagnie de vrijheid geboden om na twee jaar hoe dan ook afscheid te nemen van een haar onwelgevallige huurder die zich niet aan de afspraken houdt. Woningcorporaties kunnen tijdelijke huurovereenkomsten voor maximaal twee jaar ex art.

7:271 lid 1 BW sluiten met huurders die behoren tot een door de minister aangewezen doelgroep, zie art. 48 lid 1 Woningwet juncto art. 22a RTIV, zoals huurders in het kader van een tweede of laatste kans-huurovereenkomst met daar aangekoppeld begeleiding als bedoeld in **art. 1.1.1 WMO 2015**. Deze doelgroep bestaat voor het overige uit huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren, huurders die in verband met renovatie of sloop als bedoeld in art. 7:220 lid 2 BW, gevolgd door vervangende nieuwbouw, hun woonruimte moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken en huurders die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang als bedoeld in art. 1.1.1 WMO 2015, of huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbaar urgente huisvestingsbehoefte.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012401364, editie 2018 (8e herziene druk), par. 9.

mr. Marten Jeths, Advocaat bij Tomlow Advocaten
