

ECLI:NL:GHSHE:2015:1583

## Uitspraak 28 april 2015

### *Inhoudsindicatie*

*Huurzaak. Ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. Betreft verhuur door een sociale woningstichting. Mishandeling en bedreiging van personeel woningstichting. Intimidatie en bedreiging omwonenden. Woonbelang moet wijken.*

### Partij(en)

#### GERECHTSHOF 's-HERTOGENBOSCH

Afdeling civiel recht

zaaknummer HD 200.160.077/01

#### arrest van 28 april 2015

in de zaak van

[appellante],

wonende te [woonplaats],

appellante,

hierna aan te duiden als [appellante],

advocaat: mr. W. Kolmans te Eindhoven,

tegen

**Stichting woCom,**

gevestigd te [vestigingsplaats],

geïntimeerde,

hierna aan te duiden als woCom,

advocaat: mr. M.M.A. Vermin te Soest,

op het bij exploit van dagvaarding van 11 november 2014 ingeleide hoger beroep van het vonnis van de rechtbank Oost-Brabant, kanton Eindhoven van 16 oktober 2014, gewezen tussen [appellante] als gedaagde en woCom als eiseres.

### 1. Het geding in eerste aanleg (zaaknr. 3252688, rolnr. 14-8437)

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar voormeld vonnis.

### 2. Het geding in hoger beroep

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep met één grief en producties;
- de memorie van antwoord met producties;
- het pleidooi gehouden op 9 april 2015, waarbij de advocaat van [appellante] en de advocaat van woCom, vergezeld door [senior leefbaarheidsconsulente] en [leefbaarheidsconsulente], respectievelijk senior leefbaarheidsconsulente en leefbaarheidsconsulente bij woCom, zijn verschenen. [appellante] is niet verschenen. Bij brief van 4 april 2015 heeft zij het hof bericht dat zij niet bij het pleidooi aanwezig zal zijn. De advocaat van [appellante] heeft bij aanvang van het pleidooi meegedeeld dat hij zich niet aan de zaak heeft onttrokken en dat er geen bijzonderheden zijn waardoor het pleidooi geen doorgang zou kunnen vinden. Hij heeft verklaard dat hij de belangen van [appellante] tijdens het pleidooi zal behartigen. De advocaten van partijen hebben pleitnota's overgelegd en voorgedragen.

Het hof heeft bij vervroeging arrest bepaald op heden. Het hof doet recht op bovenvermelde stukken en de stukken van de eerste aanleg.

### 3. De beoordeling

#### 3.1.

Het gaat in dit hoger beroep om het volgende.

### 3.1.1.

De rechtsvoorgangster van woCom heeft op 16 december 1980 met de heer [echtgenoot van appellante] een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot de woning aan de [adres] te [plaats]. Het betreft een tussenwoning met een achtertuin.

Volgens artikel 4 van de huurovereenkomst is de huurder verplicht *'voor een goede bewoning zorg te dragen door de vanwege verhuurster vastgestelde of nog vast te stellen voorschriften nopens de woning behoorlijk na te leven'*.

Daarnaast is in artikel 5 van de huurovereenkomst bepaald: *'De huurder is verplicht de door de verhuurster aangewezen personen tot het gehuurde toe te laten voorzover zulks voor de uitvoering van een met de huurovereenkomst verband houdende functie noodzakelijk is en onderhouds- en instandhoudings- of verbeteringswerkzaamheden te gedogen, een en ander ter beoordeling van de verhuurster'*.

[appellante] was (mede)huurder van de woning. [echtgenoot van appellante] was de echtgenoot van [appellante]. Hij is op 27 augustus 2008 overleden.

[appellante] bewoont de woning samen haar zoon, de heer [zoon van appellante] (hierna ook: [zoon van appellante]). Hij staat sinds 12 mei 2009 ingeschreven op het adres [adres] te [plaats].

### 3.1.2.

woCom heeft op 9 juli 2014 [appellante] gedagvaard voor de kantonrechter te Eindhoven. Zij vorderde ontbinding van de tussen haar en [appellante] bestaande huurovereenkomst en veroordeling van [appellante] tot ontruiming van het gehuurde. Aan deze vorderingen legde zij ten grondslag dat [appellante] ernstig is tekortgeschoten in de nakoming van haar huurdersverplichtingen. Volgens woCom schiet [appellante] vooral tekort in de nakoming van de verplichting om zich als goed huurder te gedragen en zich te onthouden van gedragingen die hinder of overlast bezorgen aan omwonenden en medewerkers van woCom. Ook werkt [appellante] niet mee aan noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden en gebruikt zij de woning en de tuin als opslagplaats, aldus woCom.

### 3.1.3.

De kantonrechter heeft bij vonnis waarvan beroep de vorderingen van woCom toegewezen en [appellante] in de proceskosten veroordeeld.

De tenuitvoerlegging van dit vonnis is op vordering van [appellante] geschorst bij vonnis in kort geding van de rechtbank Oost-Brabant, zittingsplaats 's-Hertogenbosch, van 29 oktober 2014.

### 3.1.4.

[appellante] kan zich met het vonnis van de kantonrechter niet verenigen en is in hoger beroep gekomen.

### 3.2.

De grief van [appellante] luidt als volgt: *'Ten onrechte heeft de kantonrechter de tussen partijen bestaande huurovereenkomst ontbonden en [appellante] tot ontruiming van de woning veroordeeld'*. Met deze grief wenst [appellante] het geschil in volle omvang aan het hof voor te leggen.

### 3.3.

Het hof stelt voorop dat gelet op het bepaalde in artikel 6:265 lid 1 BW iedere tekortkoming van [appellante] in de nakoming van een van haar verbintenissen op grond van de huurovereenkomst aan woCom de bevoegdheid geeft om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te (doen) ontbinden, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Voorts dient bij de beoordeling van de onbindings- en ontruimingsvordering, indien sprake is van een tekortkoming van [appellante], de ernst van die tekortkoming te worden afgezet tegen haar woonbelang.

### 3.4.

woCom heeft de door haar gestelde tekortkomingen van [appellante] in hoger beroep nader uitgewerkt in zeven onderwerpen, te weten onvoldoende onderhoud van de tuin, opslag van spullen, onvoldoende onderhoud binnenshuis, geen medewerking aan inspecties en werkzaamheden, overlast aan omwonenden, misdragingen richting medewerkers woCom en buitensporig beslag op de organisatie woCom. Tijdens het pleidooi heeft woCom toegelicht dat zij zich ervan bewust is dat zij als sociale verhuurster te maken heeft met lastige huurders en daarmee zal moeten omgaan, maar dat voor haar in deze zaak door [appellante] en haar zoon grenzen zijn overschreden voor wat betreft de wijze waarop huurders zich tegenover omwonenden en corporatiemedewerkers kunnen gedragen. In het bijzonder was met het incident dat heeft plaatsgevonden op 19 mei 2014 'de maat vol', aldus woCom.

### 3.5.

Als door woCom gesteld en door [appellante] niet althans onvoldoende betwist dan wel erkend staat tussen partijen het volgende vast over dit incident.

Uit de door woCom overgelegde correspondentie (producties 63, 65, 66 en 68 bij de inleidende dagvaarding) blijkt het volgende. Tijdens een inspectie door de technisch opzichter van woCom, de heer [technisch opzichter van Wocom], en [leefbaarheidsconsulente] (hierna: [leefbaarheidsconsulente]) was gebleken dat de kozijnen van de woning van [appellante] in slechte staat verkeren en dat herstel nodig is. Vervolgens heeft woCom een huisbezoek van [technisch opzichter van Wocom] en [leefbaarheidsconsulente] samen met medewerkers van de firma [firma] aangekondigd om de procedure en planning van de onderhoudswerkzaamheden door te nemen, een onderhoudscontract te tekenen en de kozijnen in te meten. Naar aanleiding daarvan heeft [appellante] laten weten dat [leefbaarheidsconsulente] welkom is nadat zij haar schriftelijke excuus heeft aangeboden. woCom heeft daarop bericht dat [leefbaarheidsconsulente] niets onrechtmatig heeft gedaan en daarom geen excuses zal aanbieden en dat zij degene is die deze zaak vanuit woCom behandelt en [appellante] haar te allen tijde toegang tot de woning dient te verschaffen, bij gebreke waarvan rechtsmaatregelen tegen haar zullen volgen. woCom heeft [appellante] bericht dat [technisch opzichter van Wocom] en [leefbaarheidsconsulente] op 19 mei 2014 samen met twee medewerkers van de firma [firma] haar thuis zullen bezoeken.

Uit het proces-verbaal van aangifte van [technisch opzichter van Wocom] en het proces-verbaal verhoor getuige van [leefbaarheidsconsulente] (respectievelijk productie 71 en 72 bij de inleidende dagvaarding) leidt het hof de volgende gang van zaken af. Toen [technisch opzichter van Wocom] en [leefbaarheidsconsulente] op 19 mei 2014 bij de woning kwamen, was de voordeur al geopend nadat de medewerkers van de firma [firma] hadden aangebeld. Er heeft in de deuropening een gesprek plaatsgevonden tussen [technisch opzichter van Wocom] en [zoon van appellante]. [zoon van appellante] heeft gezegd dat hij [leefbaarheidsconsulente] geen hand gaf, omdat hij eerst excuses van haar wilde. Ook heeft hij gezegd dat [technisch opzichter van Wocom] binnen mocht komen maar [leefbaarheidsconsulente] niet. [technisch opzichter van Wocom] heeft daarop aangegeven dat hij alleen wilde praten als hij samen met [leefbaarheidsconsulente] naar binnen mocht gaan. [zoon van appellante] heeft toen gezegd dat hij dat niet wilde en is boos de woning in gegaan.

Nadat daarna ook [technisch opzichter van Wocom] en [leefbaarheidsconsulente] naar binnen waren gegaan, is de situatie geëscaleerd. Toen [zoon van appellante] [leefbaarheidsconsulente] zag, heeft hij een tussendeur dichtgegooid precies voor de neus van [leefbaarheidsconsulente]. [zoon van appellante] en [technisch opzichter van Wocom] stonden op dat moment in de keuken. [technisch opzichter van Wocom] heeft de deur weer geopend. Toen de deur openging, zag [zoon van appellante] dat [leefbaarheidsconsulente] nog in de gang stond. [zoon van appellante] heeft de deur weer met kracht dichtgeduwd terwijl [technisch opzichter van Wocom] zich in de deuropening bevond. [zoon van appellante] zei dat [technisch opzichter van Wocom] en [leefbaarheidsconsulente] weg moesten gaan.

Doordat [zoon van appellante] de deur dichtduwde terwijl [technisch opzichter van Wocom] in de deuropening stond, kwam [technisch opzichter van Wocom] klem te zitten tussen de deur en de deurstijl. De deur kwam met kracht tegen zijn rechteronderarm aan. Hij voelde pijn aan zijn rechteronderarm en liep een schaafwond op. Voor [leefbaarheidsconsulente] is het gedrag van [zoon van appellante] heel bedreigend geweest. Hij was erg opgefokt en richtte zijn woede op haar. Ook uit de getuigenverklaring van de medewerkers van de firma [firma] (productie 73 bij de inleidende dagvaarding) blijkt dat [zoon van appellante] [leefbaarheidsconsulente] op dreigende taal sommeerde 'eruit, jij komt er niet in'.

### 3.6.

Naar het oordeel van het hof heeft [appellante] gelet op het hiervoor beschreven gedrag van haar en haar zoon, voor wiens gedrag zij als huurder verantwoordelijk is, zich niet als een goed huurder gedragen als bedoeld in artikel 7:213 BW. Een verhuurster als woCom moet erop kunnen rekenen dat huurders haar personeel geen geweld aandoen en niet bedreigen (zie ook gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 24 juni 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:5032, rov. 4.7). In dit geval is dat echter wel gebeurd. Dat de strafzaak tegen [zoon van appellante] in verband met het incident is geseponeerd, doet aan de ernst van de gedragingen van [zoon van appellante] niet af, mede gelet op de blijkens de door [appellante] bij de memorie van grieven overgelegde sepotbrief gehanteerde sepotgrond (door feit of gevolgen getroffen).

Dit klemt te meer nu de medewerkers van woCom de woning bezochten om uitvoering te geven aan haar verplichting als verhuurster van de woning om de woning te onderhouden. Door dit te belemmeren, heeft [appellante] tevens artikel 5 van de huurovereenkomst geschonden. [appellante] heeft geen enkele valide reden (zoal mogelijk) gegeven waarom [leefbaarheidsconsulente] geen toegang tot de woning kreeg of haar excuses had dienen aan te bieden.

### 3.7.

Hier komt bij dat dit incident niet op zichzelf staat. Uit de door woCom overgelegde verklaringen van omwonenden van [appellante] (productie 58 bij de inleidende dagvaarding en producties 25, 28, 30 en 33 bij de memorie van antwoord) blijkt dat [zoon van appellante] zich ook jegens omwonenden intimiderend en bedreigend gedraagt. Het betreft klachten aan woCom waarin de gedragingen van [zoon van appellante] gedetailleerd worden beschreven. woCom stelt dat de situatie voor de omwonenden inmiddels onhoudbaar is geworden. [appellante] heeft dit slechts in algemene termen betwist. Het hof acht die betwisting, tegenover de gemotiveerde en gedocumenteerde stellingen van woCom, onvoldoende. Dat de

omwonenden (deels) niet 'spontaan', maar op verzoek van woCom ten behoeve van de onderhavige procedure hun klachten op schrift hebben gesteld, geeft het hof geen aanleiding om aan de juistheid van de inhoud van hun verklaringen te twijfelen. Ook ten opzichte van de omwonenden is derhalve geen sprake van goed huurderschap.

### 3.8.

Van belang is ook dat vast staat dat [appellante] en [zoon van appellante] tot geweld in staat zijn. Beiden zijn strafrechtelijk veroordeeld omdat zij hun echtgenoot/vader, [echtgenoot van appellante] voornoemd, gedurende langere tijd hebben mishandeld. De mishandelingen bestonden uit het slaan tegen het gezicht en/of het lichaam van [echtgenoot van appellante], waardoor deze pijn heeft ondervonden. De mishandelingen vonden plaats in de woning en de tuin van het gehuurde en waren te horen voor de omwonenden. Het hof verwijst naar de strafvonnissen in deze zaak (productie 2 bij de memorie van antwoord).

Dit alles is een reden te meer om de gedragingen van [appellante] en [zoon van appellante] jegens het personeel van woCom en de omwonenden ernstig te nemen. Van een overtrokken reactie op de gedragingen van [appellante] en [zoon van appellante], zoals door [appellante] aangevoerd, is naar het oordeel van het hof geen sprake.

### 3.9.

Het hof acht de ernst van voormelde tekortkomingen zodanig dat die de ontbinding van de huurovereenkomst met haar gevolgen rechtvaardigen. Het woonbelang van [appellante] moet daarvoor wijken. Daarbij realiseert het hof zich dat [appellante] drieënzeventig jaar oud is en al bijna vijfendertig jaar in de woning woont. Het woonbelang van [appellante] wordt gerelativeerd door het feit dat, nadat het vonnis waarvan beroep was gewezen, woCom [appellante] heeft aangeboden om haar op korte termijn een woning toe te wijzen onder de voorwaarde dat ze begeleid en alleen (zonder inwoning door [zoon van appellante]) gaat wonen, maar [appellante] is niet op dit aanbod ingegaan. woCom heeft naar voren gebracht dat [appellante] en [zoon van appellante] over voldoende financiële middelen beschikken om een ander huis te kopen of te huren. Zij hebben immers te kennen gegeven het gehuurde te willen en kunnen kopen. [appellante] heeft dit niet althans onvoldoende gemotiveerd bestreden. Gelet op de uitlatingen van de kant van woCom tijdens het pleidooi sluit het hof evenmin uit dat als verzekerd zou zijn dat [zoon van appellante] niet meer bij [appellante] zou gaan inwonen, woCom alsnog bereid zou zijn om een rol te spelen bij het vinden van vervangende woonruimte voor [appellante].

### 3.10.

Op grond van hetgeen is overwogen in rov. 3.5 tot en met 3.9, dienen de beslissingen van de kantonrechter ten aanzien van de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van het gehuurde in stand te blijven. De grief faalt dus. Hetgeen woCom overigens ten grondslag heeft gelegd aan haar vorderingen, behoeft geen bespreking.

### 3.11.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het vonnis waarvan beroep dient te worden bekrachtigd. Als de in het ongelijk gestelde partij zal [appellante] worden veroordeeld in de proceskosten in hoger beroep.

## 4. De uitspraak

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt [appellante] in de proceskosten in hoger beroep aan de zijde van woCom tot op heden begroot op € 704,-- aan griffierecht en € 2.682,-- aan salaris advocaat.

Dit arrest is gewezen door mrs. H.A.W. Vermeulen, J.P. de Haan en J.H.M. van Erp en is in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer op 28 april 2015.

griffier rolraadsheer