Van der Hoeden | Mulder
gerechtsdeurwaarders en juristen

mr. J.J.L. Boudewijn
mr. R.H. van Doorne
mr. R.G. Matti
R. Erken
mr. E. de Vries

De heer C.R.A. Bulo
Haarlemmerplein 29-2
1013 HP Amsterdam

22090297 / MH

DAGVAARDING inzake HUURSCHULD
voor de KANTONRECHTER

Vandaag, negen december tweeduizendtweeëntwintig;

Op verzoek van de stichting Stichting Ymere, gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam, die voor deze zaak woonplaats kiest te (1114 AB) Amsterdam aan de Joop Geesinkweg 155 bij Van der Hoeden|Mulder, gerechtsdeurwaarders & juristen, van welk kantoor mr. J.J.L. Boudewijn en mr. R.G. Matti, zowel samen als ieder afzonderlijk, als gemachtigden van eisende partij zullen optreden in de hierna te omschrijven procedure, met het recht van vervanging;

Heb ik, Raymond Erken, als toegevoegd gerechtsdeurwaarder werkzaam op het kantoor van Jeroen Johannes Leonardus Boudewijn, als gerechtsdeurwaarder gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam aan de Joop Geesinkweg 155,

GEDAGVAARD:

Cecil Raymond Augustinus Bulo, geboortedatum 9 januari 1972, wonende te (1013 HP) Amsterdam, gemeente AMSTERDAM, aan het adres Haarlemmerplein 29 /2 aldaar aan dat adres mijn exploot doende en een afschrift daarvan latende aan:

voormeld adres in gesloten envelop met daarop de vermeldingen zoals wettelijk voorgeschreven, omdat ik aldaar niemand aantrof aan wie rechtsgeldig afschrift kon worden gelaten;

OM:

Op **maandag 19 (negentien) december 2022** des voormiddags om 10:00 uur in persoon of bij gemachtigde te verschijnen ter openbare civiele terechtzitting van de Rechtbank Amsterdam, kamer van kantonzaken, te Amsterdam alsdan en aldaar zitting houdende in het Gerechtsgebouw aan het adres Parnassusweg 280;

Als gedaagde partij de vordering niet erkent kan tegen de vordering verweer worden gevoerd. Dit kan mondeling op de zitting of schriftelijk. Het schriftelijke verweer moet (net als de daarbij gevoegde bescheiden) in tweevoud worden ingediend en dient uiterlijk op de dag vóór de zitting door de griffie te zijn ontvangen, dan wel ter zitting te worden overgelegd.
Het postadres van de griffie is: Postbus 70515, 1007 KM AMSTERDAM.

Gedaagde partij kan zich ook door een behoorlijk schriftelijk gevolmachtigde laten vertegenwoordigen;

Indien gedaagde partij niet op de aangeven datum of op een door de rechter nader te bepalen datum in het geding verschijnt, en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de rechter de eis bij verstek verleent en de vordering toewijst, tenzij deze hem/haar onrechtmatig of ongegrond voorkomt;

Met aanzegging dat van gedaagde partij bij verschijning in de procedure geen griffierecht zal worden geheven;

OP DE VOLGENDE GRONDEN:

1. Tussen (de rechtsvoorgangster van) eiseres, hierna Ymere, als verhuurder, en gedaagde, hierna Bulo, als huurder, bestaat sinds 4 mei 1996 een huurovereenkomst **(productie 1)**.

2. Op de huurovereenkomst zijn algemene voorwaarden van toepassing **(productie 2)**.

3. Bulo heeft op 8 januari 2021 via de Huurcommissie een huurprijsvermindering verzocht in verband met gebreken aan het gehuurde. De voorzitter van de huurcommissie heeft in een voorzittersuitspraak d.d. 15 maart 2021 (verzonden op 16 maart 2021) vastgesteld dat de woonruimte op 1 januari 2021 inderdaad ernstige gebreken had en de huurprijs vasgesteld op € 218,12 per maand **(productie 3)**.

4. Ymere heeft vervolgens de nodige inspanningen geleverd om de vastgestelde gebreken te verhelpen. Op 7 april 2022 heeft Ymere overeenkomstig artikel 4.3 UHW de huurcommissie gemeld dat de gebreken zijn verholpen en gevraagd per welke datum de volledige huurprijs in rekening kan worden gebracht. Bij voorzittersuitspraak d.d. 24 juni 2022 wordt de huurprijsverlaging per 1 juli 2022 opgeheven. Per 1 juli 2022 mag Ymere derhalve weer een huurprijs van € 545,31 per maand in rekening brengen **(productie 4)**.

5. Bulo is tegen de voorzittersuitspraak in verzet gegaan. De huurcommissie heeft bij uitspraak d.d. 4 augustus 2022 het verzet ongegrond verklaard **(productie 5)**. Volgens de wet worden de huurder en verhuurder geacht te zijn overeengekomen wat in de uitspraak van de huurcommissie is vastgesteld, tenzij een van de partijen tijdig verzet aantekent bij de kantonrechter. Bulo heeft geen verzet aangetekend tegen de uitspraak van de huurcommissie.

6. Bulo is per 1 december 2021 gestopt met het betalen van de huur. Ondanks beide uitspraken zijn de huurbetalingen tot op heden niet hervat. Dat betekent dat Bulo nu een volledig jaar geen huur heeft betaald. De huurachterstand bedraagt tot en met 30 november 2022 dan ook € 4.306,22 **(productie 6)**. Bulo verkeert derhalve in verzuim.

7. Ymere heeft zich ingespannen om in persoonlijk contact te treden met Bulo om hem te wijzen op mogelijkheden om betalingsachterstanden te voorkomen en te beëindigen. Ymere heeft Bulo gewezen op de mogelijkheden voor schuldhulpverlening, Bulo schriftelijk herinnerd aan de betalingsachterstand en daarbij aangeboden om, behoudens afwijzend tegenbericht van Bulo, diens contactgegevens te melden aan het college voor schuldhulpverlening **(productie 7)**.

8. Bulo heeft niet afwijzend gereageerd, derhalve heeft Ymere overeenkomstig artikel 2 van het Besluit gemeentelijke schuldhulpverlening de contactgegevens van Bulo vervolgens ook gemeld aan het collega voor schuldhulpverlening op 25 januari 2022 **(productie 8)**.

9. Na de zitting in het kader van de herstelmelding bij de huurcommissie en het uitblijven van betaling van de huur voor september 2022 heeft Ymere juridisch advies en bijstand op het gebied van incasso ingeroepen van haar gemachtigde.

10. Bij brief d.d. 3 oktober 2022 is aan Bulo nog 14 dagen de gelegenheid geboden om kosteloos de betaalachterstand aan te zuiveren. In deze brief zijn de gevolgen van het uitblijven van betaling vermeld, waaronder de incassokosten die Bulo daardoor verschuldigd wordt **(productie 9)**.

11. Aangenomen mag worden dat deze brief uiterlijk op de tweede dag na verzending, niet zijnde een zondag, maandag of algemeen erkende feestdag, derhalve op woensdag 5 oktober 2022, bij Bulo is bezorgd en dat de 14 dagen termijn dus de dag daarna is aangevangen.

12. Bulo heeft niet binnen de wettelijke termijn van 14 dagen betaald en is daardoor op grond van artikel 6:96 BW het in de brief van 3 oktober 2022 genoemde bedrag aan incassokosten verschuldigd geworden.

13. Na het verstrijken van de termijn is Bulo nogmaals aangemaand voor betaling van de huurachterstand en de inmiddels verschuldigde incassokosten **(productie 10)**. Deze aanmaning heeft evenmin tot betaling geleid.

14. Nu de hoogte van de berekende en gevorderde buitengerechtelijke incassokosten strookt met het tarief van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (Stb. 2012, 141), komen deze niet voor rechterlijke matiging in aanmerking.

15. Bulo is derhalve momenteel opeisbaar aan Ymere verschuldigd:

Hoofdsom t/m 31 oktober 2022	€	3.756,89
Incassokosten	€	605,83
Verdere termijnen t/m 31 december 2022	€	1.098,66
Te voldoen	€	5.461,38

16. Bulo heeft geen contact opgenomen met Ymere, haar gemachtigde of de gemeente (die contact hebben gezocht, maar niet gekregen in het kader van de door Ymere gedane melding). Hoewel uit het verzet dat Bulo heeft aangetekend tegen de voorzittersuitspraak blijkt dat hij het daar niet mee eens is, heeft de huurcommissie deze uitspraak bevestigd. Het is onbekend of Bulo zijn verweer handhaaft nu hij dit niet kenbaar heeft gemaakt, noch verzet heeft aangetekend tegen de uitspraak van de huurcommissie.

17. Ymere acht haar vordering, met de aan deze dagvaarding gehechte producties dan ook voldoende onderbouwd. Voor het geval Bulo in rechte alsnog gemotiveerd enige stelling van Ymere betwist, biedt Ymere daarvan nader bewijs aan, dan wel door overlegging van nadere bescheiden of andere bewijsmiddelen, dan wel door het laten horen van getuigen, zulks afhankelijk van een eventuele betwisting door Bulo.

18. Gelet op het feit dat Bulo tot en met 30 juni 2022 slechts een maandelijkse huurprijs van € 222,11 verschuldigd was en zelfs die niet (gedeeltelijk) is voldaan, is er sprake van een ernstige tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst. Deze is niet van een dusdanig bijzondere aard of geringe betekenis dat de ontbinding van de huurovereenkomst niet gerechtvaardigd zou zijn. Ymere vordert dan ook, naast betaling van voornoemde bedragen, ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde, een en ander met veroordeling van Bulo in de kosten van dit geding.

MITSDIEN:

Vordert eiseres dat bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

I. De huurovereenkomst tussen partijen met betrekking tot de woning aan de Haarlemmerstraat 29-2 te (1013 HP) Amsterdam zal worden ontbonden.

Alsmede met veroordeling van gedaagde partij tot:

II. Ontruiming van het onder 1 omschreven gehuurde, met alwie en alwat zich vanwege gedaagde partij in het gehuurde moge bevinden, binnen drie dagen na betekening van het te wijzen vonnis;

Alsmede met veroordeling van gedaagde partij tot betaling van:

III. Voornoemd bedrag van € 5.461,38, te vermeerderen met de wettelijke rente hierover sedert de dag van dagvaarding tot en met de dag der algehele voldoening;

IV. € 549,33, voor iedere maand dat gedaagde partij het gehuurde na 31 december 2022 in gebruik houdt;

V. De kosten van dit geding, alsmede ook met veroordeling tot betaling van een vergoeding voor de door gemachtigde van eisende partij na het vonnis nog te verrichten werkzaamheden (na-salaris);

Van der Hoeden | Mulder
gerechtsdeurwaarders en juristen

mr. J.J.L. Boudewijn
mr. R.H. van Doorne
mr. R.G. Matti
R. Erken
mr. E. de Vries

De kosten van dit exploot zijn € 127,43 incl. btw

Exploot:	€	103,33
Verschotten		
Informatie bevolking	€	1,98
Subtotaal:	€	105,31
Omzetbelasting:	€	22,12
Totaal:	**€**	**127,43**

De kosten van dit exploot zijn overeenkomstig artikel 10 van het Besluit tarieven ambtshandelingen gerechtsdeurwaarders verhoogd met 21% btw, omdat mijn rekwirant(e)heeft verklaard de omzetbelasting niet te kunnen verrekenen op grond van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Hierbij verklaart ondergetekende dat eventueel gemaakte verschotten zijn gemaakt voor de goede verrichting van de ambtshandelingen en noodzakelijk waren, alsmede dat hij geen rechtstreeks of middellijk belang heeft in de onderneming of derde die (eventuele) bovenstaande verschotten factureert.

(toegevoegd) gerechtsdeurwaarder:

Producties

1. Huurovereenkomst
2. Algemene voorwaarden
3. Voorzittersuitspraak Huurcommissie d.d. 15 maart 2021
4. Voorzittersuitspraak Huurcommissie d.d. 24 juni 2022
5. Uitspraak huurcommissie d.d. 4 augustus 2022
6. Specificatie huurachterstand
7. Aankondiging verstrekking gegevens aan college voor schuldhulpverlening
8. Aanmelding bij college voor schuldhulpverlening
9. Kopie 14-dagenbrief d.d. 3 oktober 2022
10. Kopie aanmaning d.d. 20 oktober 2022

Van der Hoeden | Mulder
gerechtsdeurwaarders en juristen

mr. J.J.L. Boudewijn
mr. R.H. van Doorne
mr. R.G. Matti
R. Erken
mr. E. de Vries

TOELICHTING DAGVAARDING

Door de deurwaarder is een dagvaarding bij u afgeleverd.
Wat betekent dit voor u in de praktijk?

1. U erkent de vordering:

Dan is het het best om de zitting te voorkomen. Maar dit kan alleen bij volledige betaling, inclusief de kosten van dagvaarding en het verschuldigde salaris gemachtigde, uiterlijk de laatste werkdag vóórdat de zaak dient. Alleen dan kan de procedure nog worden ingetrokken, zonder bijkomende kosten zoals het griffierecht ad € 514,00. U moet er dan wel voor zorgen dat wij van uw betaling op de hoogte zijn: Dus stuur per e-mail of fax een betaalbewijs en/of neem telefonisch contact op, want als uw betaling pas na de zitting bekend wordt, blijft u de extra kosten verschuldigd. Overeenkomstig artikel 6:114 lid 2 BW geldt de datum van ontvangst van uw betaling, als betaaldatum.

Het bedrag dat ter voorkoming van de zitting betaald dient te worden bedraagt:

Saldo dossier	€	5.461,38
Kosten dagvaarding	€	127,43
Salaris gemachtigde	€	311,00
Totaal	**€**	**5.899,81**

Alle betalingen dienen plaats te vinden aan: **Van der Hoeden|Mulder, gerechtsdeurwaarders & juristen** op één van onderstaande rekeningnummers onder vermelding van het dossiernummer: **22090297**

Als u de in de dagvaarding omschreven vordering wel erkent maar u kunt deze niet in zijn geheel vóór de zitting betalen, dan heeft het geen zin om voor de rechter te verschijnen. U kunt dan beter contact opnemen met ons kantoor (telefoon: 020 - 597 55 55 - vermeld uw dossiernummer zoals aangegeven op de eerste pagina van de dagvaarding !) om te bezien of u een betalingsregeling kunt treffen.

Bij een betalingsregeling op langere termijn gaat de procedure wél door en zal de rechter - als u geen verweer voert - de vordering bij verstek toewijzen. In de betalingsregeling moeten dan ook de door de rechter toe te wijzen proceskosten worden meegenomen.

2. U betwist de vordering:

Als u het niet eens bent met de in de dagvaarding omschreven vordering, dan kunt u daartegen mondeling of schriftelijk verweer voeren.
Als u mondeling verweer wilt voeren dan moet u tijdig op de in de dagvaarding omschreven zitting aanwezig zijn. U dient daarbij te bedenken dat er soms vele personen op hetzelfde tijdstip worden opgeroepen, dus er kunnen lange wachttijden voorkomen.

Als u schriftelijk verweer wilt voeren dan kunt u dat (in tweevoud !) opsturen naar het in de dagvaarding vermelde postadres van de griffie, op voorwaarde dat de griffie de stukken uiterlijk de laatste werkdag voorafgaand aan de zittingsdatum heeft ontvangen. U kunt uw schriftelijke verweer (eveneens in tweevoud !) ook op de zitting aan de rechter overhandigen.

U kunt ook iemand anders vragen om namens u mondeling of schriftelijk verweer te voeren. Als dat geen advocaat of gerechtsdeurwaarder is, dan kan de rechter vragen om een schriftelijke volmacht. Als u niet in staat bent een deurwaarder of advocaat te betalen, dan kunt u contact opnemen met Het Juridisch Loket. Kijk voor meer informatie op www.hetjl.nl. U kunt dan wellicht voor (gedeeltelijk) gesubsidieerde rechtsbijstand in aanmerking komen.

Als u verzuimt tijdig mondeling of schriftelijk verweer te voeren en u ook niet tijdig om uitstel heeft gevraagd, dan zal de rechter de vordering bij verstek toewijzen.

3. Na de uitspraak van de rechter:

De rechter zal uitspraak doen in een vonnis. Als u daarbij tot betaling wordt veroordeeld en u blijft daarmee op dat moment nog langer in gebreke, dan kan de deurwaarder tot betekening van het vonnis en beslaglegging op uw inkomen en/of eigendommen overgaan. Als het om huurschuld gaat en de rechter heeft ook een veroordeling tot ontruiming uitgesproken, dan behoort ook ontruiming van het gehuurde tot de mogelijkheden. De kosten die aan dergelijke maatregelen zijn verbonden komen in dat geval voor uw rekening.

4. Meer informatie:

Voor meer informatie kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor.
Vermeld a.u.b. altijd uw dossiernummer!