GEDAAGDE

AFSCHRIFT

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 10240359 CV 22-16215
vonnis van 25 mei 2023 (bij vervroeging)
func.: 493

Vonnis van de kantonrechter

Inzake:

Stichting Ymere
gevestigd te Amsterdam
eiseres in conventie
verweerster in reconventie
gemachtigde: Van der Hoeden|Mulder Gerechtsdeurwaarders

t e g e n

C.R.A. Bulo
wonende te Amsterdam
gedaagde in conventie
eiser in reconventie
procederend in persoon.

Partijen worden hierna Ymere en Bulo genoemd.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

- dagvaarding van 9 december 2022, met producties;
- conclusie van antwoord/eis van 18 januari 2023, met producties;
- instructievonnis van 2 februari 2023, waarbij een comparitie van partijen is bepaald;
- op voorhand door Bulo ingezonden nadere producties.

De comparitie heeft plaatsgevonden op 15 mei 2023. Beide partijen zijn verschenen, Ymere in de persoon van A. Huizinga (bedrijfsjurist), vergezeld door mr. R. Matti namens de gemachtigde. Mr. Matti heeft het standpunt van Ymere in reactie op de conclusie van antwoord nader toegelicht en verweer gevoerd tegen de reconventionele vordering. Hij heeft ook een nadere specificatie overgelegd. Bulo heeft gereageerd en zijn standpunt nader toegelicht. Na verder debat is een datum voor vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als gesteld en erkend of niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:

   1.1. Bulo huurt sinds 4 mei 1996 van (de rechtsvoorganger van) Ymere de woning op het adres Haarlemmerplein 29 2 hoog te Amsterdam. De huur bedraagt laatstelijk € 549,33 per maand, bij vooruitbetaling te voldoen.
   1.2. Artikel 3 van de huurovereenkomst bepaalt dat de huurder verplicht is om in het gehuurd hoofdverblijf te houden.
   1.3. De Huurcommissie heeft de huur met ingang van 1 januari 2021 tijdelijk verlaagd tot € 218,12 per maand vanwege gebreken. Bij voorzittersuitspraak van 24 juni 2022 is de huurprijsverlaging met ingang van 1 juli 2022 opgeheven, omdat de gebreken door Ymere waren hersteld. Het verzet daartegen van Bulo is ongegrond verklaard. Bulo is tegen de uitspraak van de Huurcommissie niet opgekomen bij de kantonrechter.
   1.4. Voor de periode waarin de herstelwerkzaamheden hebben plaatsgevonden (ongeveer vier weken), heeft Ymere aan Bulo een wisselwoning aangeboden. Verder heeft Ymere toegezegd dat Bulo voor het gehuurde in deze periode geen huur was verschuldigd alsmede een vergoeding van € 20,- per dag. Bulo heeft van de wisselwoning geen gebruik gemaakt, omdat hij de omgeving van de wisselwoning onveilig vond. Bulo heeft zijn intrek genomen bij zijn moeder in Sassenheim.
   1.5. Nadat de werkzaamheden aan zijn woning waren voltooid, heeft Ymere de sleutels van het gehuurde aan Bulo afgegeven. Bulo is het gehuurde niet opnieuw gaan bewonen, omdat hij van mening is dat nog niet alle gebreken zijn verholpen. Mede daarom heeft hij vanaf april 2022 geen huur meer betaald. Na verrekening met de door Ymere toegezegde vergoedingen bedraagt de huurachterstand tot en met de maand mei 2023 € 6.708,96.
   1.6. Op 3 oktober 2022 heeft de gemachtigde van Ymere aan Bulo een 14-dagenbrief gestuurd. Bulo heeft de betaling van de huur niet hervat.

Vorderingen en verweren

2. Ymere vordert de huurovereenkomst met Bulo te ontbinden, veroordeling van Bulo tot ontruiming van het gehuurde en betaling van de huurachterstand en € 549,33 voor iedere maand dat hij het gehuurde in bezit houdt, alles met rente en kosten.

3. Ymere stelt daartoe dat zij aan haar verplichting tot het verrichten van dringend noodzakelijk onderhoud heeft voldaan. Desondanks heeft Bulo de huur nu al ruim een jaar onbetaald gelaten. Bovendien voldoet hij niet aan zijn contractuele verplichting om in het gehuurde hoofdverblijf te houden. Daardoor staat een sociale huurwoning waar lange wachtlijsten voor bestaan al lange tijd leeg. Bulo heeft in het kader van deze procedure nog enkele nieuwe klachten geopperd, die aan bewoning niet in de weg staan en door Ymere zo spoedig mogelijk zullen worden verholpen.

4. Bulo verweert zich tegen de vorderingen van Ymere. Hij is van mening dat geen sprake is van huurachterstand, omdat hij geen huur verschuldigd is zolang hij het gehuurde niet bewoont. Volgens Bulo is dat zo met Ymere afgesproken. Hij woont er nog niet, omdat nog steeds sprake is van achterstallig onderhoud en scheurvorming als gevolg van verzakking van het pand en van onvoldoende isolatie. De woning voldoet niet aan de eisen van 2023. Ymere houdt onvoldoende rekening met de belangen van Bulo als huurder.

5. In reconventie vordert Bulo € 20,- aan dagvergoeding over de periode van 19 november 2021 totdat hij weer in het gehuurde woont, per datum van de conclusie van antwoord

een bedrag van € 8.520,-. Verder vordert Bulo (naar de kantonrechter begrijpt) te bepalen dat geen huur verschuldigd is totdat het gehuurde weer kan worden bewoond, volledig onderhoud en isolatie van de woning en de zolderkamer, dan wel een andere woning in een buurt die past bij de voorkeur van Bulo, vergoeding van kosten voor verhuizing en opslag van de inboedel van Bulo en een tegemoetkoming voor de kosten van herinrichting van € 6.334,-.

6. Ymere heeft verweer gevoerd tegen de vorderingen van Bulo, onder meer op de gronden die hierna bij de beoordeling aan de orde komen.

Beoordeling

7. Het standpunt van Bulo dat hij geen huur verschuldigd is zolang hij het gehuurde niet bewoont kan geen stand houden. Het is evident dat de toezegging van Ymere betrekking had op de periode waarin het groot onderhoud werd uitgevoerd en dat Bulo niet werd vrijgesteld van huur zolang de woning niet volledig naar tevredenheid van Bulo was. De Huurcommissie heeft geoordeeld dat de gebreken per 1 juli 2022 waren hersteld, zodat Bulo vanaf die datum weer de volledige huur moest betalen. Bulo heeft dit oordeel niet (tijdig) aangevochten bij de kantonrechter. Bovendien heeft ook Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam naar aanleiding van een handhavingsverzoek van Bulo inmiddels (bij brief van 28 april 2023) geoordeeld dat alle voorzieningen aan de woning zijn uitgevoerd, dat de restlevensduur van de fundering 15-25 jaar bedraagt en dat er geen sprake is van strijd met het Bouwbesluit 2012. De kantonrechter concludeert dan ook dat er geen bouwkundige gebreken zijn die aan bewoning in de weg staan. Dat Bulo het gehuurde na uitvoering van de werkzaamheden niet opnieuw heeft betrokken is dus zijn keuze en geen noodzaak. Hij kan geen aanspraak maken op nadere voorzieningen zoals aansluitingen voor een vaatwasmachine en elektrisch koken of volledige isolatie.

8. Met Ymere is de kantonrechter verder van oordeel dat het geruime tijd niet bewonen van het gehuurde in de gegeven omstandigheden een schending vormt van de contractuele verplichting van Bulo om in het gehuurde zijn hoofdverblijf te houden. Het is ook maatschappelijk onaanvaardbaar om een sociale huurwoning zo lang bezet te houden en leeg te laten staan in een poging om Ymere te dwingen aan nadere wensen tegemoet te komen door het treffen van voorzieningen waartoe zij niet verplicht is.

9. De slotsom is dat Bulo zowel op het punt van de huurachterstand als het niet bewonen van het gehuurde wanprestatie pleegt die zo ernstig is dat ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde gerechtvaardigd is. Deze vorderingen worden dus toegewezen. Ymere heeft ter zitting nog laten weten in te kunnen stemmen met een terme de grâce, mits Bulo de volledige huurachterstand voldoet en de woning weer daadwerkelijk betrekt. In reactie daarop heeft Bulo echter volgehouden dat dan eerst de door hem gewenste nadere voorzieningen moeten worden getroffen. Een terme de grâce zal daarom achterwege blijven. Bulo heeft de door Ymere becijferde huurachterstand als zodanig niet betwist, zodat het bedrag van € 6.708,96 zal worden toegewezen, inclusief de eveneens onbestreden rente. Nu de 14-dagenbrief aan de eisen voldoet, zullen ook de gevorderde incassokosten worden toegewezen. Hetzelfde geldt voor de huur tot de daadwerkelijke ontruiming (afgifte van de sleutels).

10. Uit het vorenoverwogene volgt dat de reconventionele vorderingen niet voor toewijzing in aanmerking komen. De dagvergoeding over de periode waarin Bulo daarop aanspraak had (gedurende de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden), is door Ymere al verrekend met de huurachterstand. De latere leegstand is aan Bulo te wijten en dat geeft geen recht op een dergelijke vergoeding. Op vergoeding van verhuiskosten, opslag of kosten van herinrichting heeft Bulo geen aanspraak. Hetzelfde geldt voor het aanbieden

van een andere woning. Ymere is daar niet toe gehouden.

11. Bulo wordt als de in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten belast, zij het dat de kosten in reconventie op nihil worden gesteld.

BESLISSING

De kantonrechter:

In conventie

- ontbindt de huurovereenkomst tussen partijen met betrekking tot de woning op het adres Haarlemmerstraat 29-2 te Amsterdam en veroordeelt Bulo tot ontruiming van het gehuurde binnen drie dagen na de betekening van dit vonnis met alwie en alwat zich daarin vanwege Bulo bevindt;

- veroordeelt Bulo om aan Ymere € 6.708,96 aan huurachterstand tot en met mei 2023 te betalen, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dagvaarding tot de voldoening, en € 549,33 per maand voor iedere maand daarna zolang Bulo de woning bezet houdt;

- veroordeelt Bulo tot betaling aan Ymere van € 605,83 aan buitengerechtelijke kosten;

- veroordeelt Bulo in de kosten van het geding, tot aan deze uitspraak aan de zijde van Ymere begroot op € 127,43 aan explootkosten, € 514,- aan griffierecht, € 660,- aan salaris gemachtigde en € 66,- aan nasalaris, alles inclusief eventueel verschuldigde btw;

- verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

In reconventie

- wijst het gevorderde af;

- veroordeelt Bulo in de kosten van het geding, tot aan deze uitspraak aan de zijde van Ymere begroot op nihil.

Aldus gewezen door mr. A.W.J. Ros, kantonrechter en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 25 mei 2023 in tegenwoordigheid van de griffier.

Voor afschrift conform
De griffier van de rechtbank Amsterdam