

ECLI:NL:RBDHA:2019:14465

Instantie Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak 27-03-2019
Datum publicatie 06-02-2020
Zaaknummer 7225912/18-21363
Rechtsgebieden Civiel recht
Bijzondere kenmerken Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie Ontruiming standplaats nu gedaagden zich niet hebben gedragen als goed huurders. Omgevingsvergunning is niet tijdig aangevraagd.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

Uitspraak

vonnis				

RECHTBANK DEN HAAG

Zittingsplaats 's-Gravenhage

Rolnummer: 7225912 / 18-21363

27 maart 2019

Vonnis in de zaak van:

de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Den Haag,

zetelende de te Den Haag,

eisende partij,

gemachtigde: [gemachtigde] ,

tegen

1 [gedaagde 1] ,

wonende te [woonplaats] ,

en

2. [gedaagde 2],

wonende te [woonplaats] ,

gedaagde partij,

gemachtigde mr. A.A.S. Wiesmeier-van der Brugge.

Partijen worden hierna aangeduid als 'de gemeente' en ' [gedaagden] '.

Verloop van de procedure

De kantonrechter heeft kennis genomen van de volgende stukken.

- de dagvaarding van 13 september 2018, met producties;
- de conclusie van antwoord met producties;
- de brief van mr. A.A.S. Wiesmeier-van der Brugge met producties.

Op 6 februari 2019 heeft een mondelinge behandeling plaatsgevonden, waarvan de griffier aantekeningen heeft gemaakt. Verschenen zijn [betrokkene] namens de gemeente bijgestaan door [gemachtigde] en [gedaagde 1] en [gedaagde 2] in persoon bijgestaan door mr. A.A.S. Wiesmeier-van der Brugge. De gemachtigden van partijen hebben pleitnotities overgelegd. Het vonnis is bepaald op heden.

1 Feiten

De kantonrechter gaat uit van de volgende feiten.

1.1. In augustus 2017 heeft de gemeente als verhuurder met [gedaagden] als huurder een overeenkomst gesloten, ingaande 1 september 2017, en betreffende de huur van de woonwagendstandplaats gelegen aan de [adres] te [plaats] .

In de huurovereenkomst is onder meer het volgende opgenomen:

"(...)

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als standplaats in de zin van artikel 7:236 BW ten behoeve van één (1) woonwagen.

(...)

3.1 *Deze overeenkomst is in eerste instantie aangegaan voor de duur van 1 jaar, ingaande op 1 september 2017 en eindigend op 31 augustus 2018. (...)*

3.2 *Na gebleken goed huuderschap zal de overeenkomst op 1 september 2018 worden verlengd voor onbepaalde tijd.*

(...)

10.3 Het plaatsen van (toer-)caravans en andere soortgelijke voorzieningen is uitsluitend toegestaan voor een periode van maximaal drie aaneengesloten dagen.(...)"

10.5 huurder dient ervoor zorg te dragen dat de constructie van de woonwagen voldoende wordt ondersteund, een en ander conform de verleende omgevingsvergunning voor het plaatsen van de woonwagen."

1.2. Op de huurovereenkomst zijn de Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte van toepassing. Hierin is onder meer het volgende vermeld:

"Artikel 1.1 Huurder dient het gehuurde – gedurende de gehele duur van de overeenkomst – daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde."

2 Vordering, grondslag en verweer

2.1. De gemeente vordert bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

1. Primair: te verklaren voor recht dat de huurovereenkomst tussen de gemeente en [gedaagden] met betrekking tot de standplaats aan de [adres] te [plaats] , rechtsgeldig is geëindigd per 1 september 2018;
2. Subsidiair: de huurovereenkomst tussen de gemeente en [gedaagden] met betrekking tot de standplaats aan de [adres] te [plaats] te ontbinden;
3. [gedaagden] te veroordelen om het (voormalig) gehuurde, met alle personen en goederen voor zover deze laatste niet het eigendom van de gemeente zijn, binnen 3 (drie) dagen na betekening van het vonnis te ontruimen en ontruimd te houden, in lege staat ter vrije beschikking van de gemeente te stellen en te houden;
4. [gedaagden] te veroordelen in de proceskosten, het salaris van de gemachtigde daaronder begrepen.

2.2. De gemeente stelt daartoe – voor zover thans relevant en kort samengevat – het volgende. Tot medio 2017 was de gemeente niet bekend met [gedaagden] Toen de huurovereenkomst met de vorige huurder eindigde bleek dat [gedaagden] de standplaats gebruikten met een tent en toercaravan en zonder contract en zonder vergunning. Desondanks mochten [gedaagden] daar blijven op basis van een tijdelijke huurovereenkomst. Op grond van artikel 1.1. van de Algemene Bepalingen was de voorwaarde wel dat zij het perceel gebruikten "*met inachtneming van de van overheidswege gestelde of nog te stellen eisen.*" Dat betekent dat [gedaagden] een geldige omgevingsvergunning moesten hebben. Toen bleek dat [gedaagden] nog steeds zonder vergunning in de tent en toercaravan verbleven, heeft de gemeente hen bij brief van 13 juli 2018 gesommeerd binnen twee weken de tent en toercaravan van de standplaats te verwijderen en verwijderd te houden. Daarnaast is aan [gedaagden] bericht dat de huurovereenkomst niet zal worden verlengd omdat geen sprake is van goed huurderschap. Op 19 juli 2018 heeft de gemeente een gesprek met [gedaagden] gevoerd. [gedaagden] hebben toen verklaard wel in het bezit te zijn van een omgevingsvergunning en een kopie daarvan te zullen opsturen hetgeen niet is gebeurd. Bij brief van 27 juli 2018 heeft de gemeente bevestigd dat de huurovereenkomst zou eindigen per 31 augustus 2018. De gemeente is uit eigen onderzoek gebleken dat [gedaagden] wel een omgevingsvergunning hebben aangevraagd maar dat die niet is verleend. Vanwege het ontbreken van bijlagen is de aanvraag buiten behandeling gesteld. Tegen dit besluit is door [gedaagden] geen rechtsmiddel aangewend. Bij besluit van 30 augustus 2018 is aan [gedaagden] een last onder bestuursdwang opgelegd. De gemeente betwist dat het bouwwerk op de standplaats een woonwagen is en betwist dat voor het plaatsen van de tent en caravan toestemming is gegeven. Bij huur van zelfstandige woonruimte met een duur korter dan twee jaar is opzegging op grond van artikel 19 Algemene bepalingen niet aan de orde en er is dus geen sprake van een omzetting naar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

2.3. [gedaagden] voeren verweer. Zij stellen kort samengevat het volgende. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] zijn Sinti, woonwagenbewoners. Zij kunnen vanwege hun levensovertuiging niet aarden in een 'gewone woning' en hebben 15 jaar geen vaste standplaats gehad. Zij staan sinds eind 2015 met hun woonwagen op het perceel [adres] met goedkeuring van Nijbod consultancy, beheerder namens de Gemeente Den Haag van de woonwagenlocatie [adres] . De

huurovereenkomst is ingegaan per 1 september 2017 en heeft een minimum contractduur van 1 jaar. Ingevolge artikel 19 dient de huurovereenkomst te worden opgezegd bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met inachtneming van een opzegtermijn die niet korter is dan drie maanden. De opzegging is gedaan op 13 juli 2018 tegen 31 augustus 2018 en dus te laat zodat de huurovereenkomst een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is geworden. Er is geen sprake van een toercaravan maar van een woonwagen. De woonwagen met voortent staat sinds begin 2016 op de standplaats en op geen moment en ook niet bij het aangaan van de huurovereenkomst is hiertegen bezwaar gemaakt. Er is dan ook geen tekortkoming in de nakoming. Er is geen reden om de huurovereenkomst op te zeggen en te stellen dat [gedaagden] geen goede huurders zijn. Aan [gedaagden] is inmiddels per brief van 13 november 2018 een omgevingsvergunning verleend, zie productie 4 bij de conclusie van antwoord (cva). De gemeente heeft daardoor geen belang meer bij de beëindiging van de huurovereenkomst. Als [gedaagden] de standplaats moeten verlaten kunnen zij nergens heen vanwege het tekort aan standplaatsen.

3 Beoordeling

- 3.1. De eerste vraag die - gelet op het verweer van [gedaagden] - moet worden beantwoord, is of de huurovereenkomst van de standplaats is omgezet naar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. De kantonrechter oordeelt als volgt. Ingevolge artikel 7:271 lid 1 BW geldt dat bij een huurovereenkomst voor bepaalde duur korter dan twee jaar artikel 7:228 lid 1 BW onverkort van toepassing is mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden en uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop de huur verstrijkt schriftelijk informeert. De gemeente heeft bij brief van 13 juli 2018 aan [gedaagden] meegedeeld dat de huurovereenkomst op 31 augustus 2018 eindigt. De aanzegging dat de huurovereenkomst eindigt, is dus tijdig gedaan en de huurovereenkomst is daardoor niet omgezet naar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- 3.2. In de huurovereenkomst en ook in de brief van 13 juli 2018 is aangegeven dat de huurovereenkomst alleen bij goed huurderschap zou worden verlengd. De volgende vraag die moet worden beantwoord is dus of de gemeente zich er terecht op kan beroepen dat er [gedaagden] zich niet als goed huurders hebben gedragen.
- 3.3. De gemeente stelt dat gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst op de standplaats een toercaravan en voortent heeft gestaan, hetgeen in strijd is met artikel 10.3 van de huurovereenkomst. Daarnaast beroept de gemeente zich er op dat voor het plaatsen van de toercaravan geen omgevingsvergunning is verleend. [gedaagden] stellen dat de toercaravan op hun standplaats geen toercaravan is omdat per brief van 13 november 2018 alsnog een omgevingsvergunning is verleend en dat daaruit volgt dat er sprake is van een woonwagen en geen toercaravan. Zij stellen verder dat de caravan en voortent er al sinds 2016 staan en dat er nooit bezwaar tegen is gemaakt.
- 3.4. De kantonrechter oordeelt als volgt. Niet gebleken is dat [gedaagden] gedurende de looptijd van de huurovereenkomst een omgevingsvergunning hadden. Dat bij brief van 13 november 2018 alsnog een omgevingsvergunning is verleend voor een bouwplan doet niets aan af aan het gegeven dat gedurende de looptijd van de huurovereenkomst geen sprake was van een omgevingsvergunning. Op grond hiervan is al sprake van een situatie waarbij [gedaagden] zich niet als goed huurder hebben gedragen. De vraag of de toercaravan van [gedaagden] als toercaravan of als woonwagen moet worden aangemerkt kan om die reden dan ook onbeantwoord blijven. De kantonrechter ziet evenwel aanleiding hierover ten overvloede nog een overweging toe te voegen. Het enkele gegeven dat [gedaagden] op 13 november 2018 een omgevingsvergunning voor een "bouwplan voor een woonwagen op standplaats" hebben verkregen brengt nog niet met zich mee dat de caravan gedurende de looptijd als woonwagen

moest worden aangemerkt. Er is immers niet komen vast te staan dat de bouwkundige wijzigingen al gedurende de looptijd waren uitgevoerd. Daarnaast is de vergunning verleend onder de in de vergunning opgenomen nadere voorschriften en bepalingen waarvan evenmin is komen vast te staan dat daaraan al gedurende de looptijd van de huurovereenkomst was voldaan.

- 3.5. De kantonrechter is op grond van het voorgaande van oordeel dat [gedaagden] zich niet als goed huurders hebben gedragen. Voor zover zou komen vast te staan dat [gedaagden] ook al vóór het aangaan van de huurovereenkomst met een toercaravan en voortent op de standplaats hebben gestaan - hetgeen [gedaagden] stellen en de gemeente betwist - maakt dit het oordeel niet anders. Het enkele gegeven dat [gedaagden] al eerder met de toercaravan zonder vergunning op de standplaats stonden betekent niet dat zij hieraan rechten kunnen ontleen en/of met succes kunnen stellen dat hiervoor toestemming is verleend. Dit geldt ook wanneer dit met medeweten van de door de gemeente aangestelde beheerder is gebeurd, zoals [gedaagden] stellen en de gemeente betwist. [gedaagden] hebben ter comparitie nog aangevoerd dat het niet aanvragen van de vergunning op een misverstand berust. Voor zover [gedaagden] hiermee willen aanvoeren dat zij niet op de hoogte waren van de geldende regels en zij niet wisten hoe zij de vergunning moesten aanvragen, kan ook dit hen niet baten. Het lag op de weg [gedaagden] zelf om zich te laten informeren en zo nodig hulp bij de vergunningaanvraag te zoeken.
- 3.6. Op grond van het voorgaande zullen de gevorderde verklaring voor recht (de vordering onder punt 1.) en de ontruiming (de vordering onder punt 2.) worden toegewezen. Als in het ongelijk gestelde partij dienen [gedaagden] te worden veroordeeld in de proceskosten aan de zijde van de gemeente. Nu de gemachtigde van de gemeente in dienstverband bij haar werkzaam is, zullen de noodzakelijke reis-, verblijf en verletkosten tot op heden aan haar kant forfaitair worden vastgesteld op het hierna vermelde bedrag ad € 180,--.

Beslissing

De kantonrechter :

- verklaart voor recht dat de huurovereenkomst tussen de gemeente en [gedaagden] met betrekking tot de standplaats aan de [adres] te [plaats] , rechtsgeldig is geëindigd per 1 september 2018;
- veroordeelt [gedaagden] om het (voormalig) gehuurde, met alle personen en goederen voor zover deze laatste niet het eigendom van de gemeente zijn, binnen 3 (drie) dagen na betekening van dit vonnis te ontruimen en ontruimd te houden, in lege staat ter vrije beschikking van de gemeente te stellen en te houden;
- veroordeelt [gedaagden] in de proceskosten, tot hiertoe aan de zijde van de gemeente vastgesteld op € 400,81 waaronder begrepen een bedrag van € 180,00 als salaris van de gemachtigde van de gemeente;
- verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;
- wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.M.H. van der Poort-Schoenmakers, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 27 maart 2019 in tegenwoordigheid van de griffier.