

# ECLI:NL:RBZWB:2022:7588

Instantie	Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Datum uitspraak	16-11-2022
Datum publicatie	16-12-2022
Zaaknummer	9335670 \ CV EXPL 21-2021
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak
Inhoudsindicatie	Ontbinding van de huurovereenkomst inzake een woonwagenstandplaats, omdat op de standplaats geen woonwagen is geplaatst, maar een trailer zonder omgevingsvergunning.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

### RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

Cluster I Civiele kantonzaken

Middelburg

zaak/rolnr.: 9335670 \ CV EXPL 21-2021

**vonnis d.d. 16 november 2022**

inzake

de stichting

**STICHTING WOONWAGENBEHEER ZUID-WEST NEDERLAND,**  
statutair gevestigd te Roosendaal en kantoorhoudende te Hoogerheide,  
*eiseres in conventie, verweerster in (voorwaardelijke) reconventie,*  
verder te noemen: de stichting,  
gemachtigde: mr. W.J. Liebrand,

tegen

**[gedaagde] ,**

wonende te [woonadres] ,

*gedaagde in conventie, eiser in (voorwaardelijke) reconventie,*

verder te noemen: [gedaagde] ,

gemachtigde: mr. C.C.J.L. Huurman.

## **1 Het verloop van het geding**

De procesgang blijkt uit het volgende:

- a. het tussenvonnis van 1 juni 2022 en de daarin genoemde stukken;
- b. de conclusie van antwoord in (voorwaardelijke) reconventie;
- c. de producties 5 tot en met 11 van [gedaagde] , ingekomen op 9 september 2022;
- d. mondelinge behandeling van de zaak op 14 september 2022.

## **2 De feiten**

- 2.1 Op 21 juli 2008 heeft de rechtsvoorganger van de stichting een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd gesloten met [gedaagde] inzake de standplaats [standplaats gedaagde] , ingaande op 2 juli 2007. De huurovereenkomst bevat onder meer de volgende artikelen:

*"(...) **Artikel 2 Bestemming***

- 2.1 *Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als standplaats voor een woonwagen (...).*

***Artikel 3 (Bouw) regelgeving/vergunningen***

- 3.1 *Door huurder mag op het gehuurde alleen een woonwagen worden geplaatst die voldoet aan de (bouw)regelgeving terzake (bestemmingsplan, bouwverordening, Bouwbesluit) en waarvoor bouwvergunning is verleend.*

*(...)*

- 3.4 *Indien aan huurder geen bouwvergunning wordt verleend kan verhuurder deze overeenkomst ontbinden. Verhuurder heeft deze mogelijkheid ook indien de vergunning wordt ingetrokken of anderszins eindigt. (...)"*

- 2.2 In de huurovereenkomst zijn algemene voorwaarden van toepassing verklaard. De algemene voorwaarden bevatten onder andere de volgende artikelen:

*"(...) 5.1 **Gebruik conform bestemming***

*Huurder zal de standplaats als een goed huurder overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming gebruiken.*

- 5.2 **Hoofdverblijf**

*Huurder zal de standplaats zelf gebruiken en er zijn hoofdverblijf hebben.*

- 5.3 **Geen overlast**

*Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door hemzelf, door huisgenoten, door dieren waarvoor hij verantwoordelijk is dan wel door personen die zich met zijn goedvinden op de standplaats bevinden. (...)"*

- 2.3 [gedaagde] heeft op de standplaats in 2017 een 'trailer' geplaatst, een oplegger zoals vaak in het vrachtverkeer wordt gebruikt. De trailer heeft een dakraam en geen andere ramen. De trailer bevat geen keuken, badkamer en/of (afzonderlijke) slaapkamer.
- 2.4 [gedaagde] heeft geen omgevingsvergunning voor de trailer. In de periode van 22 januari 2019 tot en met 19 maart 2020 heeft de stichting in brieven aan zijn toenmalige gemachtigde [gedaagde] erop gewezen dat plaatsing van een oplegger op de standplaats niet is toegestaan en dat daarop een woonwagen moet worden geplaatst waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.
- 2.5 De locatie aan de [adres 1] heeft vijf standplaatsen. In 2018/2019 zijn er conflicten ontstaan tussen de huurders.

### **3 Het geschil**

#### In conventie:

- 3.1 De stichting vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, na vermindering van eis:

##### PRIMAIR:

a. de voornoemde huurovereenkomst tussen partijen te ontbinden, met veroordeling van [gedaagde] om het gehuurde – voor zover vereist – te ontruimen en te verlaten met alle daarop of daarbij vanwege [gedaagde] aanwezige personen en goederen en ter vrije en algehele beschikking van de stichting te stellen; althans

##### SUBSIDIAIR:

de voornoemde huurovereenkomst tussen partijen voorwaardelijk te ontbinden, indien en voor zover [gedaagde] in gebreke blijft om binnen vier weken na het te wijzen vonnis een woonwagen te plaatsen op de standplaats conform de ter plaatse geldende regels van brandveiligheid en bestemming; althans

##### MEER SUBSIDIAIR:

[gedaagde] te veroordelen tot nakoming van de huurovereenkomst, te weten tot het in gebruik nemen daarvan middels plaatsing van een woonwagen conform de ter plaatse geldende regels van brandveiligheid en bestemming, binnen vier weken na het te wijzen vonnis en op straffe van een dwangsom van € 500,00 per dag dat [gedaagde] nalatig blijft om aan het vonnis te voldoen, zulks tot een maximum van € 20.000,00;

voor zover zich enig goed van [gedaagde] bevindt op de standplaats, de ontruimingstermijn te bepalen op twee weken, gerekend vanaf de datum van het te wijzen vonnis;

[gedaagde] te veroordelen tot betaling van een vergoeding aan de stichting gelijk aan de huurprijs vanaf de dag van ontbinding van de huurovereenkomst tot aan de dag van feitelijke ontruiming;

voor zover vereist, [gedaagde] te veroordelen tot betaling van de ontruimingskosten, indien en voor zover [gedaagde] niet binnen de termijn van vier weken tot ontruiming van de standplaats is overgegaan;

[gedaagde] te veroordelen in de proceskosten en in de nakosten ten bedrage van € 115,00, indien [gedaagde] niet binnen veertien dagen na betekening van het te wijzen vonnis aan de inhoud daarvan uitvoering heeft gegeven.

- 3.2 De stichting legt – samengevat – aan haar vorderingen ten grondslag dat de door [gedaagde] op de standplaats geplaatste trailer niet kan worden beschouwd als een 'woonwagen' in de zin van

de huurovereenkomst. Daarnaast voldoet de trailer niet aan de brandveiligheidsbepalingen en heeft [gedaagde] voor de trailer geen omgevingsvergunning. Verder vermoedt de stichting dat [gedaagde] het gehuurde niet als hoofdverblijf gebruikt, hetgeen wel verplicht is volgens de huurovereenkomst. Er bestaat een grote vraag naar standplaatsen voor woonwagens en er is dan ook een lange wachtlijst. Doordat [gedaagde] gebruikmaakt van een standplaats, zonder dat hij aan de gestelde voorwaarden voldoet, dupeert hij degenen die op de wachtlijst staan en wel aan de voorwaarden voldoen.

Tevens stelt de stichting dat [gedaagde] zich, door het veroorzaken van overlast, niet als een goed huurder heeft gedragen.

3.3 [gedaagde] voert verweer en concludeert tot afwijzing van de vordering, met veroordeling van de stichting in de proceskosten. [gedaagde] voert aan dat de trailer voldoet aan de definitie van een woonwagen, aangezien het een voor bewoning bestemd gebouw is dat kan worden verplaatst. Subsidiair voert [gedaagde] aan dat niet alleen naar de letterlijke tekst van een overeenkomst moet worden gekeken, maar ook naar de betekenis die partijen, gelet op de gegeven omstandigheden van het geval en op basis van wat zij van elkaar mochten verwachten, aan de tekst mochten toekennen. Volgens [gedaagde] is in dat kader van belang dat hij deel uitmaakt van een culturele groep, namelijk woonwagengebruikers. De woonwagen is onderdeel van de culturele identiteit. Daarbij merkt [gedaagde] op dat de stichting geen duidelijke en concrete eisen heeft gesteld aan het uiterlijk van de woonwagen.

Verder betwist [gedaagde] dat hij het gehuurde niet als hoofdverblijf gebruikt. De stichting heeft deze stelling niet onderbouwd.

Ook betwist [gedaagde] dat hij overlast veroorzaakt. Hij ondervindt juist overlast van een aantal huurders. Door de stichting is ook niet bewezen dat [gedaagde] overlast veroorzaakt.

Ten slotte voert [gedaagde] aan dat ontbinding van de huurovereenkomst niet gerechtvaardigd is. [gedaagde] is immers als huurder niet ernstig tekort geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst. Bovendien moeten de belangen van [gedaagde] bij een eventuele belangenafweging prevaleren, met name aangezien [gedaagde] al sinds een langere tijd een verminderd woongenot heeft en de (sociale) gevolgen van een ontbinding en een ontruiming voor hem groot zijn.

#### In (voorwaardelijke) reconventie:

3.4 [gedaagde] vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, na vermindering van eis:

PRIMAIR:

a. de stichting te veroordelen herstelwerkzaamheden te verrichten;

SUBSIDIAIR:

[gedaagde] te machtigen om herstelwerkzaamheden te verrichten en de met dit herstel gemoeid zijnde kosten te verrekenen met de te betalen huurpenningen en servicekosten vanaf 10 november 2021, dan wel 10 mei 2022;

te bepalen dat [gedaagde] gerechtigd is om in verband met het gederfd huurgenot over de periode van 10 november 2021, dan wel 10 mei 2022 tot en met het moment waarop de gebreken zijn verholpen minder huurpenningen te betalen dan is overeengekomen, en wel € 41,41 minder per maand exclusief servicekosten, hetgeen neerkomt op een huurprijsvermindering van 33% per maand;

de stichting te veroordelen tot betaling van een bedrag van € 2.000,00 voor immateriële schadevergoeding als gevolg van de overlast, te vermeerderen met de wettelijke rente met ingang van de dag van dagvaarding;

de stichting te veroordelen in de proceskosten.

3.5 [gedaagde] stelt dat er al vanaf het begin van de huurovereenkomst gebreken zijn aan het gehuurde, waaronder gebreken aan de (sanitaire) voorzieningen, het ontbreken van stroom en

overlast door de huurders van standplaatsen [standplaats 1] en [standplaats 2] . Deze gebreken worden niet, dan wel onvoldoende door de stichting verholpen. [gedaagde] stelt meerdere keren te hebben geklaagd bij de stichting, maar zonder resultaat.

3.6 De stichting voert verweer en concludeert tot afwijzing van de vordering. De stichting voert aan dat er al enige tijd plannen liggen voor een grondige renovatie van de voorzieningen ten behoeve van alle standplaatsen, waaronder vernieuwing van de sanitaire ruimten en elektriciteitsvoorzieningen en sanering van de vervuilde grond. De renovatie/de sanering zal echter pas plaatsvinden nadat er een oplossing is gekomen voor alle geschillen tussen de huurders en de geplaatste woonwagens voldoen aan de brandveiligheidsnormen en de vergunningsbepalingen.

Ook voert de stichting aan dat er aan de zijde van [gedaagde] sprake is van schuldeisersverzuim. Ten aanzien van de stroomvoorziening merkt de stichting op dat de elektriciteitskast eigendom is van Enduris. De aansluiting op het elektriciteitsnetwerk valt buiten het bereik van de huurovereenkomst. Verder wordt er regelmatig illegaal elektriciteit afgekapt. Ook heeft [gedaagde] in augustus 2019 laten weten dat hij niet aangesloten wilde worden in verband met de ligging van de hoofdvoeding tussen standplaats [standplaats gedaagde] en [standplaats 1] .

De stichting is reeds gestart met gerechtelijke procedures tegen de huurders van standplaatsen [standplaats 1] en [standplaats 2] .

#### **4 De beoordeling**

##### In conventie:

4.1 De stichting draagt verschillende gronden aan voor de ontbinding van de huurovereenkomst. Volgens de stichting zorgt [gedaagde] voor overlast en gebruikt hij de standplaats niet als zijn hoofdverblijf. Tijdens de mondelinge behandeling is door de stichting echter erkend dat zij de voornoemde gronden niet nader kan onderbouwen, dan wel kan bewijzen. De kantonrechter gaat hieraan derhalve voorbij.

4.2 Verder stelt de stichting dat de door [gedaagde] geplaatste trailer niet voldoet aan de eisen die door de huurovereenkomst en de wet worden gesteld aan een 'woonwagen'.

De kantonrechter oordeelt dat de trailer inderdaad niet als een woonwagen kan worden beschouwd. Op grond van artikel 7:235 BW is een woonwagen een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is verleend. Van een "voor bewoning bestemd gebouw" is in dit geval onvoldoende gebleken. Zo heeft de trailer, anders dan bij een woonwageng gebruikelijk is, geen ramen aan de zijkanten en geen keuken, badkamer en slaapkamer. De trailer beantwoordt daarom niet aan de door de wet en de huurovereenkomst gestelde eisen.

Daar komt bij dat door de stichting onweersproken is gesteld dat [gedaagde] voor de trailer geen (verplichte) omgevingsvergunning zal kunnen verkrijgen en dus niet zal voldoen aan de in de huurovereenkomst opgenomen vereisten.

Door [gedaagde] wordt weliswaar aangevoerd dat hij voornemens is de trailer te verbouwen tot een woonwagen, maar dit is te laat. De trailer staat er al sinds 2017 en het staat vast dat de stichting [gedaagde] sindsdien diverse malen in de gelegenheid heeft gesteld om een woonwagen te plaatsen die voldoet aan de eisen van de wet, de huurovereenkomst en de brandveiligheid én waarvoor een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. [gedaagde] heeft naar aanleiding hiervan steeds geen of onvoldoende actie ondernomen, zodat hij tekort is geschoten in de

nakoming van de huurovereenkomst. Niet is gebleken van enig concreet en onderbouwd plan om de trailer binnen afzienbare tijd om te bouwen tot een woonwagen waarvoor omgevingsvergunning kan worden verleend.

- 4.3 Het door [gedaagde] aangevoerde verminderde woongenot, leidt niet tot een andere conclusie. Een verminderd woongenot ontslaat [gedaagde] niet van zijn verplichting om een woonwagen te plaatsen die voldoet aan de eisen van de wet, de huurovereenkomst en de brandveiligheid. In verband met haar verantwoordelijkheid jegens de medehuurlers en de gemeente, dient de stichting op dit punt immers te handhaven.
- 4.4 Gelet op het feit dat er al gedurende meerdere jaren sprake is van een situatie die strijdig is met de wet, de huurovereenkomst en de brandveiligheid, oordeelt de kantonrechter dat van de stichting niet gevegd kan worden dat zij de betreffende situatie nog langer in stand laat. Zij heeft [gedaagde] voldoende tijd en gelegenheid gegeven de tekortkoming voor de toekomst niet te laten voortduren door op de standplaats een woonwagen te plaatsen die wel aan de eisen voldoet. Ontbinding van de huurovereenkomst is dan ook gerechtvaardigd. Daarnaast zal [gedaagde] worden veroordeeld om de standplaats te ontruimen, met dien verstande dat de kantonrechter de ontruimingstermijn bepaalt op vier weken na betekening van dit vonnis.
- 4.5 [gedaagde] zal, als de in het ongelijk gestelde partij, worden veroordeeld in de proceskosten. De proceskosten van de stichting worden tot dusver begroot op:

- griffierecht:	€	126,00	
- exploitkosten:	€	121,39	
- salaris gemachtigde (2 punten à € 75,00):	€	150,00	+
totaal:	€	397,39	

- 4.6 De nakosten zullen op de in de beslissing weergegeven wijze worden begroot.

In (voorwaardelijke) reconventie:

- 4.7 De vordering in reconventie is voorwaardelijk ingesteld. [gedaagde] heeft, met dagtekening 10 mei 2022, een ingebrekestelling verzonden naar de stichting inzake gebreken aan het gehuurde, bestaande uit gebrekkige voorzieningen en overlast. Aangezien de stichting niet (tijdig) aan de in de brief opgenomen sommatie heeft voldaan, is de voorwaarde van de eis in reconventie vervuld.
- 4.8 Gelet op de toe te wijzen ontbinding en ontruiming, heeft [gedaagde] niet langer een belang bij het herstel van de gebrekkige voorzieningen. Deze vorderingen zullen derhalve worden afgewezen.
- 4.9 Daarnaast vordert [gedaagde] huurprijsvermindering, aangezien er door de gebreken aan de aan het gehuurde – naar zijn mening – sprake is van een verminderd woongenot. De stichting beroept zich in dit kader op schuldeisersverzuim. Zo blijkt uit de factuur van Gébos B.V. (factuurdatum 8 december 2020), dat [gedaagde] geen toegang wilde verlenen aan de monteur. Tevens is onweersproken door de stichting gesteld dat [gedaagde] aan de stichting heeft laten weten niet te willen worden aangesloten op het elektriciteitsnet, aangezien de kabel via de standplaats [standplaats 1] zou lopen. In verband met het voorgaande kan niet worden vastgesteld dat de door [gedaagde] geconstateerde gebreken toerekenbaar zijn aan de stichting. De kantonrechter zal de door [gedaagde] gevorderde huurprijsvermindering daarom afwijzen.
- 4.10 Ten slotte vordert [gedaagde] een immateriële schadevergoeding. De omvang en de grond van de vordering zijn door [gedaagde] onvoldoende onderbouwd. Ook is niet duidelijk waar de hoogte van het gevorderde bedrag op is gebaseerd. De kantonrechter zal de vordering inzake immateriële schadevergoeding afwijzen.

4.11 [gedaagde] zal, als de in het ongelijk gestelde partij, worden veroordeeld in de proceskosten. De proceskosten van de stichting worden tot dusver begroot op € 75,00 aan salariskosten.

## **5 De beslissing**

De kantonrechter:

in conventie:

ontbindt met ingang van de dag na heden de huurovereenkomst tussen partijen betreffende de woonwagenstandplaats en berging aan de [standplaats gedaagde] en veroordeelt [gedaagde] om het gehuurde binnen vier weken na betekening van dit vonnis met al de zijnen en de zijne te ontruimen en te verlaten en ter vrije en algehele beschikking aan de stichting te stellen;

veroordeelt [gedaagde] om aan de stichting te betalen een vergoeding, gelijk aan de huurprijs, vanaf de ontbinding van de huurovereenkomst tot de feitelijke ontruiming van het gehuurde;

veroordeelt [gedaagde] tot betaling van de door de stichting te maken ontruimingskosten, indien en voor zover [gedaagde] niet binnen de termijn van vier weken na betekening van dit vonnis tot ontruiming van de standplaats is overgegaan;

veroordeelt [gedaagde] in de kosten van dit geding, aan de zijde van de stichting tot op heden begroot op € 397,39;

veroordeelt [gedaagde] in de kosten die zijn ontstaan na dit vonnis, begroot op € 37,50 aan salaris gemachtigde, als niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan dit vonnis is voldaan;

in reconventie:

wijst de vorderingen van [gedaagde] af;

veroordeelt [gedaagde] in de kosten van dit geding, aan de zijde van de stichting tot op heden begroot op € 75,00 aan salariskosten;

in conventie en in reconventie:

verklaart de hiervoor uitgesproken veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. Kool, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 16 november 2022.