

ROTTERDAMSE REGELRECHTER

Vanaf 15 september 2018 kunnen burgers en bedrijven een geschil voorleggen aan de 'regelrechter' in het kader van een pilot. De rechtbank Rotterdam wil met deze regelrechter een snelle, laagdrempelige en goedkope procedure aanbieden.

De regelrechter gaat uit van vrijwilligheid: alleen als beide partijen het willen, kan een geschil voorgelegd worden aan de regelrechter. De regelrechter gaat met beide partijen in gesprek om te kijken of er een oplossing gevonden kan worden voor het geschil. Dat gesprek kan op korte termijn worden gepland. Als de regelrechter er met beide partijen niet uitkomt, neemt hij zelf een beslissing.

Een voorbeeld uit de praktijk

Het kan nuttig zijn om huurders, die een conflict hebben met hun burens, te wijzen op de mogelijkheid van de regelrechter. Een voorbeeld. In een recente zaak van ons kantoor vechten twee buurvrouwen elkaar de tent uit. Beide huurders klagen bij de verhuurder over overlast, maar andere burens hebben nergens last van. Buurtbemiddeling had geen oplossing geboden. Een van de buurvrouwen heeft vervolgens een advocaat in de arm genomen, om de verhuurder te dwingen de overlast op te heffen. Zij zal dan aan de rechter vragen, om de verhuurder te dwingen een ontbindingsprocedure te beginnen tegen de andere buurvrouw. Het is de vraag of de rechter dat verzoek zal toewijzen, maar de verhuurder is dan al tegen haar zin betrokken geraakt in een juridische procedure.

De verhuurder wil helemaal geen ontbindingsprocedure beginnen. Zij vindt dat de buurvrouwen er zelf uit moeten komen. Daarnaast zou het ook erg lastig

worden om een succesvolle ontbindingsprocedure te voeren, omdat de verhuurder alleen de klachten van de buurvrouw zou kunnen aanvoeren terwijl diezelfde buurvrouw klachten heeft over de ander. Er is geen 'objectieve overlast'.

Een goed alternatief

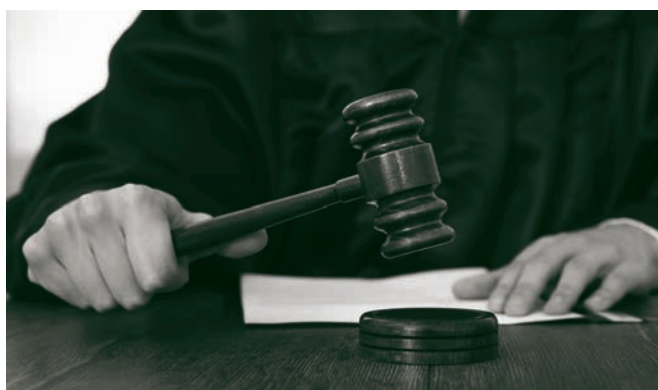
De regelrechter zou voor deze bekvechtende buurvrouwen een goed alternatief hebben geboden. Weliswaar moeten zij vrijwillig aan de procedure meedoen, maar dat de rechter sowieso een uitspraak doet, trekt een onwillige huurder mogelijk over de streep. De regelrechter is namelijk meer dan een 'tweede ronde buurtbemiddeling'.

De procedure is overzichtelijk. Huurders kunnen zelf de stap naar de regelrechter zetten. Het is niet nodig dat zij juridische kennis hebben of juridische stukken insturen. Een advocaat is ook niet nodig.

Een e-mailtje of telefoontje naar de rechtbank (regelrechter.rb-rotterdam@rechtspraak.nl of 088-3611961) is voldoende om een zaak te beginnen. De kosten zijn laag: burgers betalen een griffierecht van € 39,50. Let wel op: niet elke zaak wordt door de regelrechter in behandeling genomen. Omdat het nu nog om een pilot gaat, bekijkt de rechtbank of de zaak geschikt is.

De regelrechter is dus een aantrekkelijk alternatief als een verhuurder door huurders wordt gedwongen om een (dure) rechtszaak te beginnen, terwijl zij

[lees verder >>](#)





>>vervolg van pagina 1

daar geen heil in ziet. En ook voor de huurder heeft het voordelen: hij wordt snel gehoord en krijgt voor weinig geld een beslissing van de rechter. In een burenruziedossier kunnen huurders dus op worden gewezen.

Andere rechtbanken

Meerdere rechtbanken experimenteren met vergelijkbare projecten. De rechtbank Noord-Nederland heeft een proef uitgevoerd met een 'spreekuur-rechter', die qua werkwijze lijkt op de Rotterdamse regelrechter. Momenteel lopen er ook pilots voor een 'burenrechter' bij de rechtbanken Midden-Nederland (locatie Utrecht) en Oost-Brabant (Den Bosch en

Eindhoven). Deze rechter behandelt alleen burenruzies. Die zaken kunnen echter alleen door een bemiddelaar bij de rechtbank worden aangebracht. Bij andere rechtbanken zijn er wel initiatieven voor een meer conflict-oplossende zaaksbehandeling, maar is er geen specifieke 'burenrechter'.

Vragen?

Bel ons gerust om te overleggen over de mogelijkheden van de regelrechter of burenenrechter. Of bekijk via de volgende links informatie van de rechtbanken: Rotterdamse regelrechter en Burenrechter Midden-Nederland en Oost-Brabant ■

DE BURGEMEESTERSLUITING

Indien drugs worden aangetroffen in een woning heeft de burgemeester van de betreffende gemeente de bevoegdheid de woning te sluiten, omdat de openbare orde hierdoor is verstoord. De grondslag hiervoor is gelegen in de Gemeentewet en de Opiumwet. Steeds meer gemeenten maken gebruik van deze mogelijkheid, waarin de verhuurder een bijzondere positie heeft.

Het is immers de woning waarvan de verhuurder eigenaar is die wordt gesloten en dat voor de duur van meestal drie of zelfs zes maanden. Dit betekent dat de verhuurder gedurende die periode geen beschikking heeft over de woning. De gemeente stelt de verhuurder voorafgaand aan de sluiting in de gelegenheid haar zienswijze kenbaar te maken (tenzij een spoedsluiting wordt gedaan). Ook de huurder krijgt de mogelijkheid zijn zienswijze naar voren te brengen. Hij is degene die verantwoordelijk is voor de woning en kan – als het goed is – uitleg geven over de aangetroffen drugs. Vervolgens beslist de burgemeester of al dan niet tot sluiting wordt overgegaan.

Als tot sluiting wordt overgegaan geeft dat de verhuurder de mogelijkheid de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. Dit kan door middel van het versturen van een (aangetekende) brief aan de huurder. Er is dus geen rechter voor nodig om de huurovereen-

komst te ontbinden in geval van een sluiting. Echter, wanneer de huurder aangeeft dat hij zich niet kan vinden in de buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst en de woning weer wil gaan bewonen zodra de sluiting wordt opgeheven, moet alsnog de gang naar de rechter worden gemaakt. De verhuurder moet dan een bevestiging van de rechter vragen (een 'verklaring voor recht') dat de huurovereenkomst is geëindigd door de buitengerechtelijke ontbinding. Als dit wordt toegewezen door de rechter, kan de woning na opheffing van de sluiting aan een andere huurder worden verhuurd. Soms is de burgemeester bereid de sluiting eerder dan de bepaalde termijn op te heffen als de verhuurder een dergelijke uitspraak van de rechter heeft verkregen.

Een verklaring voor recht kan alleen in een bodemprocedure worden gevorderd, terwijl er vaak aanleiding is voor de verhuurder om in kort geding een uitspraak van

de rechter te willen krijgen. De verhuurder wil immers voor het einde van de sluitingsperiode weten of de huurder weer terug mag naar de woning. Een bodemprocedure duurt sowieso langer dan drie maanden en vaak ook langer dan zes maanden. In kort geding kan de rechter geen verklaring voor recht toewijzen, maar wel bepalen dat de woning na opheffing van de sluiting door de verhuurder mag worden ontruimd. Voor een toewijzend vonnis mag er geen gerede twijfel zijn bij de rechter of de sluiting wel stand houdt in bezwaar en beroep.

Nog afgezien van de burgemeestersluiting handelt de huurder niet als een 'goed huurder' wanneer drugs in de woning worden aangetroffen. Meestal is in de huurvoorwaarden ook bepaald dat het de huurder niet is toegestaan drugs in de woning aanwezig te hebben. Dit biedt de verhuurder de mogelijkheid om in geval van aangetroffen drugs in een huurwoning de huurovereenkomst door de rechter te laten ontbinden (los van de aanpak door

de burgemeester) of – in kort geding – (mede) op deze grond de ontruiming van de woning te vorderen. Als op hele korte termijn een ontruimingsvonnis in kort geding wordt behaald, hoeft de sluiting door de burgemeester soms niet eens meer doorgang te vinden.

Er zijn dus twee mogelijkheden voor een verhuurder wanneer drugs in een huurwoning worden aangetroffen:

1. in geval van een burgemeestersluiting: buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst;
2. ontbinding van de huurovereenkomst door de rechter wegens het tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen als huurder.

Tijdens de cursusmiddag '**Wat te doen bij een burgemeestersluiting?**' op 16 oktober 2018 komen alle aspecten van de burgemeestersluiting aan bod. Daarnaast wordt ingegaan op kansen en valkuilen voor de verhuurder ■

CURSUSAANBOD najaar 2018

- Overlast; juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure
25 september 2018
- Inleiding huurrecht
27 september 2018
- Renovatie en sloop: een verdieping
2 oktober 2018
- Basis huurrecht
3 en 4 oktober 2018
- Specialisatie huurrecht 2018
(11-10, 01-11, 22-11, 06-12, 10-01, ex 24-01)
- **NIEUW ►** Wat te doen bij een burgemeestersluiting?
16 oktober 2018
- Als overleg conflict wordt: wat biedt de Overlegwet?
30 oktober 2018

- ZAV
6 november 2018
- Verwachtingsmanagement bij renovatie en de verhuiskostenvergoeding
8 november 2018
- Appartementsrecht en huurrecht: een ongemakkelijk huwelijk in één complex
27 november 2018
- Huurprijzen servicekosten
29 november 2018
- Kansen en valkuilen bij de Huurcommissie
4 december 2018
- Overlast; laatste kans- en driepartijenovereenkomst
13 december 2018

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl,
cursussen huurrecht.



www.huisvestingsadvocaten.nl

VOLG ONS



twitter.com/HVA_Elvira



facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv

Vraag de
cursusbrochure
per mail aan

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.

Millennium Tower • Weena 690 • Postbus 1929 • 3000 BX Rotterdam



huisvestings advocaten

mr. Elvira de Rooter
mr. Sico den Engelsen
mr. Kim Jaspers
mr. Rick van Yperen
mr. Erik Boot
mr. Michelle Martinot
mr. Door Hendriksen

Juridisch medewerkers:

mr. Marlies Kool
mr. Patrick Remmelts
mr. Simon Dik

Postadres
Postbus 1929
3000 BX Rotterdam

mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690
3012 CN Rotterdam

www.huisvestingsadvocaten.nl

