

CURSUSAANBOD

Huisvestingsjuristen is een zusterorganisatie van Huisvestingsadvocaten die cursussen en opleidingen organiseert voor de corporatiebranche. De cursussen worden gegeven door de advocaten van Huisvestingsadvocaten en zijn zeer praktisch en instructief. Zij worden door de deelnemers stevast als zeer goed en onderhoudend beoordeeld.

Ons cursusaanbod voor het najaar 2008 en het voorjaar 2009:

- **Huurrecht bij herstructurering**
11 september 2008
- **Appartementsrecht**
16 september 2008
- **Basisopleiding huurrecht**
23 en 24 september 2008
- **Inleiding huurrecht**
2 oktober 2008
- **Specialisatie huurrecht**
vanaf 7 oktober 2008 (5 dagen + examens)
- **Mutatieprocedure en ZAV**
4 november 2008
- **Juridische aanpak overlast & onderhuur**
20 november 2008
- **Inleiding huurrecht**
8 januari 2009 / 2 april 2009
- **Appartementsrecht**
15 januari 2009
- **Juridische aanpak overlast & onderhuur**
22 januari 2009 / 14 mei 2009
- **Verdiepingscursus huurrecht**
5 februari 2009 / 18 juni 2009
- **Mutatieprocedure en ZAV**
22 februari 2009
- **Basisopleiding huurrecht**
9 en 10 maart 2009
- **Huurrecht bij herstructurering**
26 maart 2009
- **Geschillen over huurprijzen en serv.kosten**
23 april 2009
- **Huurrecht bedrijfsruimte**
28 mei 2009
- **WSNP en huurincasso**
11 juni 2009

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, dan kunt u ons telefonisch bereiken:

010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66.



GEWELD DOOR HUURDERS

In de nieuwsbrief van 29 mei 2006 stond een artikel over het feit dat geweld of bedreiging van een medewerker van een verhuurder door een huurder ernstig genoeg is om direct ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen. Dat artikel was geplaatst naar aanleiding van een ontbindingsvonnis van de kantonrechter, waarbij een medewerker een bloedneus opliep doordat een huurder zijn sleutelbos had gegooid naar de betreffende medewerker.

Recent zijn weer een tweetal uitspraken gedaan, ditmaal gewezen door de voorzieningenrechter Utrecht en Amsterdam, die bevestigen dat geweld of bedreiging door een huurder voldoende is om de huurovereenkomst te laten ontbinden.

In het ene geval had een huurder een medewerker van de verhuurder tijdens een inspectie van de woning gegijzeld in de woning, vanwege onvrede over de onderhoudsstaat van de woning. De huurder heeft, nadat de medewerker in de woning was, de voordeur op slot gedraaid en de sleutel in zijn zak gestoken. Toen de medewerker de huurder verzocht de deur te openen reageerde hij niet. Pas nadat de politie na tien minuten arriveerde heeft de huurder de voordeur weer geopend. Deze vrijheidsbeneming van een medewerker van een verhuurder is ernstig genoeg om ontruiming van de woning te

rechtvaardigen, aldus de voorzieningenrechter Utrecht, sector kanton op 2 mei 2007.

Ook de voorzieningenrechter in Amsterdam oordeelde op 20 december 2006 dat geweld en bedreiging door een huurder richting een medewerker van een verhuurder ontruiming rechtvaardigt.

Tijdens een huisbezoek door twee medewerkers van een verhuurder raakt de huurder met zijn rechterhand een van de medewerkers zijn schouder opzettelijk en met kracht. Vervolgens bedreigt de huurder de medewerker door te zeggen dat "hij hem nog komt opzoeken".

Beide voorzieningenrechters geven aan dat een verhuurder erop moet kunnen vertrouwen dat hij zijn medewerkers op een veilige manier in contact kan brengen met een huurder. Nu dit in bovengenoemde gevallen niet het geval was is de ontruiming van de woning toegewezen. ■

mr. Elvira de Ruiter

Deze nieuwsbrief van Huisvestingsadvocaten BV verschijnt onregelmatig. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor woningcorporaties en alleen op het gebied van het huurrecht.



WEIGERING WONING ONDANKS SCHULDSANERING (WSNP)

Een woningcorporatie in Noord-Holland had een woning aangeboden aan een persoon die een oude huurschuld bleek te hebben. Dat werd echter pas duidelijk toen de corporatie de dame in kwestie had uitgenodigd om het huurcontract te komen ondertekenen. Het bleek dat zij zich na echtscheiding onder haar meisjesnaam had ingeschreven als woningzoekende. De corporatie had niet tijdig begrepen dat het een voormalige huurder van haar betrof die in het verleden aanzienlijke huurschulden had opgebouwd. De corporatie weigerde met haar een huurovereenkomst aan te gaan.

De vrouw heeft daarop een kort geding aangespannen. De corporatie zou volgens haar onrechtmatig hebben gehandeld door haar de woning alsnog te weigeren. Zij had daarvoor de volgende argumenten. De corporatie zou monopolist zijn van betaalbare huurwoningen in de kop van Noord-Holland. Zij zou voor een betaalbare woning dus zijn aangewezen op deze corporatie. Omdat door haar nog maar voor een korte tijd gebruik kon worden gemaakt van een vakantiebungalow, waarin zij sinds haar echtscheiding verbleef, dreigde dat zij dakloos werd. De vrouw gaf voorts aan dat zij in het kader van een wettelijke schuldsaneringsregeling (WSNP) onder beschermingsbewind van een bewindvoerder stond. De bewindvoerder zou voor stipte betaling van de huur zorgen zodat niet voor een nieuwe huurachterstand hoefde te worden gevreesd.

De corporatie heeft tijdens het kort geding verweer gevoerd. Zij voerde onder meer het volgende aan. Er was sprake van een aanzienlijke huurachterstand over een periode van ongeveer twintig jaar.

De corporatie had de vrouw al in 2001 aangeraden om de schulden via de WSNP te saneren. Dat wilde zij toen echter niet. Pas op het moment dat de corporatie op basis van een vonnis wegens huurachterstand had aangekondigd de huurwoning te zullen ontruimen, heeft zij de wettelijke schuldsanering bij de rechtbank aangevraagd. De corporatie stelde ook nog dat in de regio Noord-Holland voldoende andere sociale verhuurders zitten met betaalbare woningen. In elk geval kon van haar niet worden verlangd dat zij opnieuw het risico van huurachterstand zou dragen. Dat mevrouw een notoire wanbetaler was, stond immers wel vast.

De rechtbank achtte het begrijpelijk dat de corporatie, gelet op de voorgeschiedenis van structurele betalingsachterstanden, nu geen woning aan de vrouw wenste te verhuren. Dat de bewindvoerder voor stipte betaling van de huur zou zorgen, maakte volgens de rechtbank niet uit. Niet uitgesloten kan worden, aldus de rechtbank, dat de schuldsanering (WSNP) op enig moment – om wat voor reden dan ook – moet worden afgebroken. In dat geval zou de corporatie weer kunnen worden geconfronteerd met een huurschuld. Van de corporatie kan niet worden gevergd dat zij dit risico opnieuw draagt, aldus de rechtbank. Ook heeft de rechtbank hierbij in aanmerking genomen dat in de kop van Noord-Holland voldoende andere woningstichtingen gevestigd zijn die vergelijkbare woonruimte aanbieden. De vrouw was dus niet alleen op haar voormalige verhuurder aangewezen voor een betaalbare woning.

De vorderingen van de vrouw werden dan ook afgewezen. Indien de corporatie overigens wel monopolist zou zijn geweest

van betaalbare huurwoningen in de kop van Noord-Holland, had de rechtbank wellicht anders geoordeeld. Het belang van de vrouw bij betaalbare woonruimte zou dan mogelijk zwaarder hebben gewogen dan het belang van de corporatie om een kandidaat-huurder met een oude huurschuld te kunnen mijden. ■

mr. Nico van Eck

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, dan kunt u ons telefonisch bereiken: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66.

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl/juristen/cursus/inschrijfformulier2009.pdf

HUISVESTINGS-ADVOCATEN

mr. Jacques van Reisen
mr. Kitty van Dijk
mr. Nico van Eck
mr. Elvira de Rüter
mr. Sico den Engelsens

Postadres
Postbus 30004
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 65
Fax 010 - 205 36 69
mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
WTC Beursplein 37
3011 AA Rotterdam