

vonnis

RECHTBANK DEN HAAG

Zittingsplaats 's-Gravenhage

mn

Zaaknummer 6924615/18-10891

5 juli 2018

Vonnis ex artikel 254 Rv van de kantonrechter in de zaak van:

██████████,
gevestigd te Den Haag,
eisende partij in conventie,
verwerende partij in (voorwaardelijke) reconventie,
gemachtigde: mr. M. van den Oord,

tegen

██████████
wonende, althans zaakdoende, te Den Haag,
gedaagde partij in conventie,
eisende partij in (voorwaardelijke) reconventie,
gemachtigde: mr. R.A. Kaarls.

Partijen worden hierna aangeduid als ██████████.

Procedure

De kantonrechter heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- de dagvaarding met producties van 30 mei 2018.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 21 juni 2018. Daar zijn verschenen namens ██████████: ██████████ in het gezelschap van de gemachtigde. ██████████ is in persoon verschenen vergezeld van zijn gemachtigde. Voormelde gemachtigde heeft namens ██████████ verweer gevoerd en (voorwaardelijk) een eis in reconventie ingesteld met gebruikmaking van schriftelijke notities met producties die aan het griffiedossier zijn toegevoegd. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van de mondelinge behandeling die zich in het griffiedossier bevinden. Het vonnis is bepaald op heden.

Feiten in conventie en reconventie

De kantonrechter gaat uit van de volgende feiten:

- 1.1. Aan een familielid van ██████████, de heer ██████████ is door ██████████ met ingang van 24 maart 1992 krachtens een daartoe met ██████████ gesloten huurovereenkomst verhuurd een bedrijfspand gelegen aan de ██████████ te Den Haag (hierna: het pand) waarin door de huurder onder de naam ██████████ een koffiehuis werd geëxploiteerd. ██████████ hebben op 17 november 2016 een indeplaatsstellingsovereenkomst getekend waaruit volgt dat met ingang van 13 juli 2016

Zaaknummer 6924615 RL EXPL 18-10891
Vonnisdatum 5 juli 2018

2

█ de huurder is van het pand. Het pand is uitsluitend bestemd voor de exploitatie van een koffiehuis.

1.2. Bij besluit van de burgemeester van Den Haag van 19 juni 2015, in de periode waarin █ nog de huurder was, is het pand voor de duur van zes maanden gesloten en is de exploitatievergunning ingetrokken. Daaraan lag ten grondslag dat op 5 juni 2015 is geconstateerd dat een grinder aanwezig was met een tiental kleine bolletjes met crack/cocaine (brutogewicht 3.0 gram) en dat een joint werd gerookt.

1.3. █ drijft het koffiehuis met ingang van 13 juli 2016 in de vorm van een eenmanszaak. De eenmanszaak bestaat sinds 15 mei 1977. █ beschikt over een exploitatievergunning voor het koffiehuis.

1.4 Op 28 september 2017 heeft de burgemeester van Den Haag met een beroep op (onder meer) artikel 174 eerste lid, Gemeentewet en artikel 13b, eerste lid Opiumwet bevolen: "dat de horeca-inrichting in het perceel █ tijdelijk voor de periode van drie maanden wordt gesloten, ingaande op zaterdag 30 september 2017, 20.00 uur en eindigend op zaterdag 16 december 2017, 20.00 uur." Daartoe is onder meer overwogen: "Het Haags Economisch InterventieTeam (HEIT), heeft mij gerapporteerd dat uw horeca-inrichting op vrijdag 7 juli 2017, omstreeks 20.20 uur, voor bezoekers geopend was zonder dat de ondernemer of leidinggevende aanwezig was. In uw horeca-inrichting werd bovendien een persoon aangetroffen die illegaal arbeid verrichtte. (...) Het te werk stellen in strijd met de Wav [Wet arbeid vreemdelingen-kantonrechter] wordt als een ernstig incident aangemerkt.

De politie (...) heeft mij gerapporteerd dat op zondag 16 juli 2017 tussen 18.30 en 19.30 uur opnieuw geconstateerd is dat deze persoon in uw horeca-inrichting illegaal arbeid verrichtte. (...)

Het HEIT heeft mij gerapporteerd dat er op 16 september 2017, omstreeks 18.20 uur, in uw horeca-inrichting op de bar een laptop is aangetroffen die op dat moment in gebruik was. (...) Gelet op het voorgaande wordt er in uw horeca-inrichting deelgenomen aan en gelegenheid geboden tot illegaal gokken. Ook dit wordt als een ernstig incident aangemerkt.

Voorts werd geconstateerd dat een bezoeker een zak met een witte inhoud aan de voorzijde van zijn broek verstopte. In de zak werden de volgende zaken aangetroffen:

- een aantal ongevouwen witte papieren met de opdruk "pony-pak";
- een gevouwen geel papier met de opdruk "pony-pak";
- een gevouwen wit papier met de opdruk "pony-pak", gevuld met cocaine in poedervorm (nettogewicht 0,1 gram);
- een dichtgeknoopt boterhamzakje met cocaine in poedervorm (nettogewicht 2,5 gram);
- een dichtgeknoopt boterhamzakje met cocaine in de vorm van een brokje (nettogewicht 1 gram);
- een geldbedrag van € 350,- bestaande uit zestien briefjes van € 10,-, twee briefjes van € 10,- en drie briefjes van € 50,-."

en

"Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opleggen van een sluiting op grond van artikel 13b Opiumwet. Gezien de aangetroffen hoeveelheid, de wijze van verpakking, alsmede het illegaal gokken, de herhaaldelijke tewerkstelling van een illegale werknemer en de afwezigheid van een leidinggevende, is voldoende aanmerkelijk dat uw horeca-inrichting gebruikt wordt als uitvalsbasis voor illegale activiteiten die een ernstig gevaar vormen voor de openbare orde en dat u niet de verantwoordelijkheid neemt die u hierbij toekomt. Een

Zaaknummer 6924615 RL EXPL 18-10891
Vonnisdatum 5 juli 2018

3

sluiting voor de duur van drie maanden is, conform het horecabeleid, noodzakelijk.
Voornoemde maatregel wordt hierna aangeduid als de burgemeesterssluiting.
De exploitatievergunning is niet ingetrokken.

1.5. Bij aan [REDACTED] overhandigde brief van 27 oktober 2017 heeft [REDACTED], met een beroep op artikel 7:231 BW de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbonden.

1.6. [REDACTED] heeft tegen de hiervoor onder 1.4. bedoelde sluiting bezwaar aangetekend. Het bezwaar is op 24 april 2018 ongegrond verklaard, waarbij de door de adviescommissie bewaarschriften (hierna: Acb) in haar advies (hierna: het advies) gegeven motivering is overgenomen. [REDACTED] is niet (tijdig) in beroep gekomen van de beslissing op bezwaar. In het advies is onder meer het volgende overwogen: *“Aangezien de burgemeester reeds wegens de aanwezigheid van de handelsvoorraad harddrugs bevoegd was om tot tijdelijke sluiting over te gaan, zal de Acb niet ingaan op hetgeen bezwaarmaker aanvoert over de andere feiten en omstandigheden die daaraan ten grondslag zijn gelegd (zoals de overtreding van de Wok en de Wav). De overige door de burgemeester in het bestreden besluit opgenomen omstandigheden zijn, zoals namens de burgemeester ter zitting is toegelicht, niet dragend voor het bestreden besluit, maar schetsen de context waarin het besluit moet worden gezien. (.....)”*

1.7. Na afloop van de termijn waarvoor de sluiting is bevolen heeft [REDACTED] het koffiehuis weer geopend en heeft hij de exploitatie voortgezet. Ondanks daartoe strekkende van [REDACTED] afkomstige sommaties heeft hij het koffiehuis niet ontruimd.

Vordering, grondslag en verweer

In conventie

2.1. [REDACTED] vordert bij wege van voorlopige voorziening, uitvoerbaar bij voorraad: [REDACTED] te veroordelen om binnen vijf dagen na betekening van dit vonnis, althans een in goede justitie te bepalen termijn, de bedrijfsruimte te [REDACTED] Den Haag aan de [REDACTED] te ontruimen en te verlaten, onder afgifte van de sleutels, met al het zijne en al de personen die zijdens [REDACTED] in voormeld pand verblijven en dit pand ter vrije beschikking van [REDACTED] te stellen met veroordeling van [REDACTED] in de kosten van dit geding, de nakosten daaronder begrepen.

2.2. [REDACTED] legt aan deze vordering, naast voormelde feiten, het navolgende ten grondslag. [REDACTED] heeft in strijd gehandeld met de verplichtingen die hij als exploitant van het koffiehuis heeft. [REDACTED] heeft de beslissing op bezwaar nog afgewacht maar bij die beslissing is de sluiting voor drie maanden bekrachtigd. [REDACTED] weigert te ontruimen en [REDACTED] heeft er een spoedeisend belang bij dat er ontruimd wordt. Zij mag immers haar eigendom opeisen omdat [REDACTED] nu zonder recht of titel het pand gebruikt. Daar komt bij dat [REDACTED] er als woningbouwcorporatie belang bij heeft krachtig op te treden tegen druggerelateerde activiteiten in haar panden. Het is haar verantwoordelijkheid om de buurten leefbaar te houden.

2.3. [REDACTED] voert gemotiveerd verweer, waarop hierna – voor zover van belang – zal worden ingegaan. Hij concludeert tot afwijzing van de vordering, althans het vergunnen van een termijn van zes maanden of een in goede justitie te bepalen termijn voor de ontruiming en vraagt om een vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Zaaknummer 6924615 RL EXPL 18-10891
Vonnisdatum 5 juli 2018

4

In reconventie

- 2.4. [REDACTED] vordert in voorwaardelijke reconventie, namelijk voor het geval de vordering in conventie wordt afgewezen, om [REDACTED] –uitvoerbaar bij voorraad- te veroordelen:
- de buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst binnen twee dagen na dit vonnis ongedaan te maken, op straffe van verbeurte van een dwangsom;
 - [REDACTED] te blijven toelaten tot het gehuurde, op straffe van verbeurte van een dwangsom, met veroordeling van [REDACTED] in de kosten van de procedure, de nakosten daaronder begrepen.
- 2.5. Hij legt hieraan, kort gezegd, ten grondslag dat aan de buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst geen gevolg mag worden verbonden omdat deze ontbinding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet gerechtvaardigd is.
- 2.6. [REDACTED] voert gemotiveerd verweer waarop hierna –voor zover van belang- wordt ingegaan.

Beoordeling

In conventie

- 3.1. Eerst dient de conventie beoordeeld te worden.
- 3.2. Vorderingen strekkende tot het treffen van een voorziening bij voorraad als hier aan de orde zijn slechts toewijsbaar indien van, in dit geval, [REDACTED] niet kan worden gevergd dat zij de uitkomst in een bodemprocedure afwacht en voldoende aannemelijk is dat de bodemrechter in een dergelijke procedure de desbetreffende vorderingen zal toewijzen. Bij de gevorderde voorzieningen die strekken tot ontruiming heeft [REDACTED] een spoedeisend belang omdat deze volgens haar stellingen ten doel hebben een einde te maken aan een voortdurende inbreuk op haar eigendomsrecht. In die zin kan van [REDACTED] niet worden verwacht dat zij de uitkomst in de bodemprocedure afwacht. Het andersluidende verweer van [REDACTED] wordt verworpen.
- 3.3. Daarmee is uiteraard nog niet voldaan aan het criterium inhoudende dat voldoende aannemelijk dient te zijn dat de bodemrechter de vorderingen toewijst. Daarop wordt in het navolgende ingegaan.
- 3.4. De gevorderde ontruiming is gebaseerd op de in artikel 7:231 lid 2 BW opgenomen mogelijkheid om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. De basis daarvoor is de burgemeesterssluiting. Er staat geen bestuursrechtelijk rechtsmiddel meer open tegen de burgemeesterssluiting. Dat betekent dat de civiele rechter uit dient te gaan van de juistheid van die sluiting. Vast staat voorts dat in het gehuurde drugs aanwezig waren daargelaten van wie deze waren en om welke hoeveelheid dat ging. Uit de omschrijving in artikel 7:231 lid 2 BW ‘door gedragingen in het desbetreffende gebouw’ vloeit voort dat er geen sprake hoeft te zijn van een tekortkoming die de huurder kan worden verweten, wil de verhuurder van de mogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding gebruik maken.

Zaaknummer 6924615 RL EXPL 18-10891
Vonnisdatum 5 juli 2018

5

3.5. Het voorgaande doet er niet aan af dat de kantonrechter de proportionaliteit dient te toetsen van de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van het gehuurde. Op deze toetsing doet [REDACTED] een beroep en in dat kader voert hij ter onderbouwing van zijn betoog feiten en omstandigheden aan. Ook als er vanuit bestuursrechtelijk oogpunt vaststaat dat de burgemeesterssluiting rechtmatig is, laat dit onverlet dat het oordeel kan worden bereikt dat ontbinding en ontruiming niet proportioneel zijn en dat een beroep op artikel 7:231 BW naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Bij de toetsing moet de kantonrechter alle relevante omstandigheden in aanmerking nemen. In kort geding staat daarbij niet ter beoordeling of de uitzonderlijke omstandigheden die tot de slotsom leiden dat ontbinding en ontruiming niet proportioneel zijn zich voordoen. Ter beoordeling staat of het zodanig aannemelijk is dat de bodemrechter zal oordelen dat een beroep op de aanwezigheid van uitzonderlijke omstandigheden faalt dat de ontbinding door de verhuurder stand houdt en hij op die grond de ontruiming van de woning zal gelasten, dat het verantwoord is daarop in kort geding vooruit te lopen, rekening houdende met de betrokken belangen.

3.6. Daarmee komt de kantonrechter toe aan een beoordeling van de omstandigheden van het geval, waarbij het uitgangspunt is dat de buitengerechtelijke ontbinding uitsluitend is gebaseerd op de burgemeesterssluiting zodat de door [REDACTED] bij de mondelinge behandeling nog voorgelezen passages uit de politierapporten van 5 juli en 8 september 2017 daarbij geen rol kunnen spelen. De volgende door [REDACTED] aangevoerde omstandigheden worden meegewogen.

-de burgemeesterssluiting is gebaseerd op artikel 13b Opiumwet. Ter zitting heeft [REDACTED] inzichtelijk gemaakt dat de (relatief kleine maar, wel handels-, hoeveelheid) drugs waaraan in het besluit van de burgemeester wordt gerefereerd in het bezit waren van een bezoeker van het pand en deze slechts door middels van fouilleren (kon) konden worden aangetroffen;

-de exploitatievergunning is niet ingetrokken;

-na afloop van de termijn van drie maanden heeft [REDACTED] de exploitatie van het koffiehuis hervat; er is niet gesteld of gebleken dat zich in de periode sedert de hervatting van de exploitatie (inmiddels zes maanden) problemen hebben voorgedaan; er is niet gesteld of gebleken dat [REDACTED] een achterstand in huurbetalingen, of in de woorden van [REDACTED], betaling van gebruiksvergoedingen, heeft (opgelopen);

-er zijn stukken overgelegd uit de omgeving van [REDACTED] waarin in die omgeving acterende organisaties aangeven dat de aanwezigheid van [REDACTED] en de aanwezigheid van het koffiehuis als positief worden ervaren; dat die aanwezigheid een positieve invloed heeft op de leefbaarheid van de wijk omdat jongeren uit de wijk een plek hebben om naar toe te gaan.

-Uit voormelde stukken blijkt bovendien dat deze positieve signalen verband houden met de aanwezigheid en positie van de persoon van [REDACTED];

-[REDACTED] heeft in het pand geïnvesteerd en zal om die reden mede getroffen worden in zijn financiële belangen door een ontruiming.

3.7. Tegenover de onder 3.6. genoemde omstandigheden staat het belang van [REDACTED] om te voorkomen dat haar panden worden gebruikt voor druggerelateerde activiteiten met de daaraan verbonden negatieve uitstraling voor de omgeving waarin het pand zich bevindt. [REDACTED] heeft in dat verband mede naar voren gebracht dat het pand al eerder, in een periode waarin een familielid van [REDACTED] het pand exploiteerde, door een burgemeesterssluiting getroffen is geweest. Die omstandigheid heeft [REDACTED] echter niet belet een overeenkomst met [REDACTED] aan te gaan met betrekking tot het pand en het gaat

Zaaknummer 6924615 RL EXPL 18-10891
Vonnisdatum 5 juli 2018

6

naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter niet aan om, in het kader van een op de burgemeesterssluiting gebaseerd verzoek tot ontruiming, [REDACTED] na te dragen wat er mis is gegaan in een periode waarin hij niet verantwoordelijk was.

[REDACTED] heeft verder gewezen op andere overtredingen die in het pand zijn gepleegd (te werk stellen illegaal in Nederland verblijvende persoon en illegaal gokken). Dat zijn echter niet de overtredingen die op zichzelf reden kunnen zijn voor een burgemeesterssluiting. Die overtredingen zijn ook niet ten grondslag gelegd aan de beslissing op bezwaar (vgl. hiervoor onder 1.6.) en zijn dus niet doorslaggevend. Dat betekent dat het belang van [REDACTED] om op te treden tegen druggerelateerde activiteiten in haar panden afgezet moet worden tegen de hiervoor onder 3.6. genoemde belangen van [REDACTED] waaronder het feit dat het koffiehuis sedert de sluiting al weer zes maanden zonder problemen functioneert.

3.8. Al deze belangen afwegende komt de kantonrechter tot de slotsom dat er zoveel grond voor twijfel over het te verwachten oordeel van de bodemrechter is dat daarop vooruitlopen in deze op artikel 254 Rv gebaseerde procedure niet verantwoord is. De belangen van [REDACTED] die zelf niet met druggerelateerde activiteiten in verband wordt gebracht, ondersteund door schriftelijke stukken zijn zodanig zwaarwegend dat –alleen- het belang van [REDACTED] om op te treden tegen druggerelateerde activiteiten naar aanleiding van het in de burgemeesterssluiting neergelegde incident onvoldoende is om in dit kort geding de vordering tot ontruiming toe te wijzen.

3.9. De vordering in conventie zal daarom worden afgewezen met de veroordeling van [REDACTED] als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten.

In reconventie

3.10. Daarmee staat de vordering in reconventie ter beoordeling. Die vordering dient in verband met het navolgende te worden afgewezen. Het ongedaan maken van de ontbinding van de huurovereenkomst is uit de aard der zaak geen vordering die zich leent voor een toewijzing in kort geding, wat daarvan verder ook zij. Dit betreft immers, net als de ontbinding zelf, geen voorlopige voorziening. Er is verder geen aanleiding om de vordering met als strekking dat [REDACTED] blijft toelaten tot het gehuurde toe te wijzen. Er is immers geen sprake van dat hem op dit moment de toegang wordt belet. Er zijn ook geen feiten gesteld waaruit kan worden afgeleid dat [REDACTED] voornemens zou zijn om [REDACTED] in afwachting van een oordeel in hoger beroep of in afwachting van een oordeel in de bodemprocedure, de toegang zou willen ontzeggen. Bij deze vordering bestaat dus geen belang.

3.11. De vordering in reconventie zal worden afgewezen. Als de in het ongelijk gestelde partij zal [REDACTED] worden veroordeeld in de kosten van dit geding (waarbij de reconventie op de voet van een half punt voor toewijzing in aanmerking komt).

Slotsom in conventie en reconventie

3.12. Het voorgaande leidt ertoe dat de vorderingen zullen worden afgewezen met een kostenveroordeling voor de in het ongelijk gestelde partij als hierna volgt.

Beslissing

Zaaknummer 6924615 RL EXPL 18-10891
Vonnisdatum 5 juli 2018

7

De kantonrechter:

In conventie

- wijst de vorderingen af;
- veroordeelt [REDACTED] in kosten van dit geding, tot heden aan de zijde van [REDACTED] begroot op € 200,- aan salaris gemachtigde;

In reconventie

- wijst de vorderingen af;
- veroordeelt [REDACTED] in de kosten van dit geding tot heden aan de zijde van [REDACTED] begroot op € 100,- aan salaris gemachtigde.

Dit vonnis is gewezen door kantonrechter mr. M.T. Nijhuis en uitgesproken ter zitting van 5 juli 2018.

