

ILLEGALE PROSTITUTIE IN HUURWONINGEN

Woningcorporaties lijken steeds vaker geconfronteerd te worden met illegale prostitutie in hun woningen. Soms is het een huurder die zichzelf prostitueert, maar nog vaker komt het voor dat een huurder zijn woning in gebruik geeft aan één of meerdere prostituees die daar hun klanten ontvangen.

Dit soort activiteiten wordt over het algemeen ontdekt doordat prostituees op internet adverteren met hun diensten. Een speciale afdeling van de politie screent deze advertenties actief om deze zogeheten 'thuiswerkers' op te sporen. Prostitutie is namelijk alleen legaal als daarvoor een vergunning is afgegeven. Omdat illegale prostitutie niet zelden onder dwang (of in combinatie met andere criminele activiteiten) plaatsvindt, wordt hier scherp op gecontroleerd door de politie. Wanneer de politie het vermoeden heeft dat een bepaalde advertentie is geplaatst door een thuiswerker, doet een agent zich voor als potentiële klant en maakt hij telefonisch een afspraak. Over het algemeen wordt dan alleen nog maar verteld in welke straat de woning ligt waar de afspraak zal zijn. Pas als de 'klant' in die straat staat en hij opnieuw telefonisch contact opneemt met de prostituee, wordt het huisnummer van de desbetreffende woning doorgegeven. Daar aangekomen legitimeert de agent zich dan, worden de aanwezige personen ondervraagd en wordt de illegale situatie beëindigd.

Een huurder die zijn woning hiervoor gebruikt of laat gebruiken, schiet tekort in de nakoming van zijn

huurovereenkomst. Sommige corporaties hebben een expliciet verbod op prostitutie opgenomen in hun algemene voorwaarden, omdat zij al geregeld in aanraking zijn gekomen met dit soort praktijken. Corporaties die dit verbod niet zo expliciet hebben opgenomen in de algemene huurvoorwaarden hebben geen probleem (zoals hierna zal blijken), omdat prostitutieactiviteiten in strijd zijn met het goed huuderschap.

Huisvestingsadvocaten heeft inmiddels een behoorlijk aantal procedures gevoerd tegen huurders die hun woning op deze manier gebruiken. In één van de eerste procedures die speelde, was de Rechtbank Rotterdam eerst nog van mening dat een eenmalige constatering van illegale prostitutie in een woning niet ernstig genoeg was om de huurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder te ontbinden. Dit terwijl in die zaak de huurder nota bene samen met de prostituees was aangetroffen in de woning. In hoger beroep veegde het Gerechtshof Den Haag het oordeel van de rechtbank van tafel en ontbond het de huurovereenkomst alsnog. Naar het oordeel van het hof handelde de huurder namelijk niet als goed huurder door zijn woning ter beschikking te stellen om daarin

[lees verder >>](#)



>>vervolg van pagina 1

prostitutieactiviteiten te laten plaatsvinden. Sinds dat het hof zo duidelijk is geweest over deze kwestie, ontbinden kantonrechters bijna altijd de huurovereenkomst als een huurder hierop betrapt is. Zelfs in zaken waarin huurders zeer zwaarwegende belangen hadden bij behoud van hun woning, vinden rechtbanken over het algemeen dat een huurder moet vertrekken. In spoedeisende gevallen veroordeeld een rechter de huurder zelfs in kort geding tot ontruiming van het gehuurde, terwijl

rechters over het algemeen terughoudend zijn om een huurder er op de kortst mogelijke termijn uit te zetten.

Neem voor vragen over dit soort zaken vooral contact met ons op via 088-4520200 of per e-mail (r.vanypere@huisvestingsadvocaten.nl). Uiteraard kunt u ook met andere vragen bij ons terecht ■

BOMEN & BUREN

De rijdende rechter weet menig programma-item te vullen met een geschil over bomen. Buren kunnen elkaar het leven zuur maken als het gaat over bomen die grenzen aan elkaars tuin. De wetgever geeft tot op de centimeter nauwkeurige normen die een discussie al snel kunnen beëindigen. Het uitgangspunt staat in artikel 42 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

De rijdende rechter weet menig programma-item te vullen met een geschil over bomen. Buren kunnen elkaar het leven zuur maken als het gaat over bomen die grenzen aan elkaars tuin. De wetgever geeft tot op de centimeter nauwkeurige normen die een discussie al snel kunnen beëindigen. Het uitgangspunt staat in artikel 42 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Zolang de boom niet hoger is dan de schutting, die op grond van artikel 49 van Boek 5 maximaal 2 meter hoog mag zijn, mag een boom strak tegen de erfgrens worden geplant. Maar zodra de boom boven de schutting uit komt, gelden andere normen. Op dat moment dient de boom 2 meter, te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom, van de erfgrens verwijderd te zijn. Als een grote boom dichterbij dan 2 meter bij de erfgrens staat, dan geeft de wet de buurman het recht om verwijdering te eisen. Als de buurman geen behoefte heeft om verwijdering te eisen, dan is dat ook goed. Met andere woorden: de wet geeft de klager onder bepaalde omstandigheden het recht om verwijdering te verlan-

gen, maar de wet bepaalt niet dat het verboden is om een boom dichterbij dan 2 meter bij de erfgrens te hebben.

Het zojuist genoemde artikel 42 van Boek 5 valt onder het burenenrecht. Deze regels gelden alleen voor eigenaren. Een huurder kan, als hij een geschil heeft met zijn buurman, alleen een beroep doen op deze regels als de eigenaar daarmee akkoord gaat. Om een voorbeeld te noemen: stel dat een monumentale kastanjeboom binnen 2 meter van de erfgrens staat. Als de buurman-eigenaar daar prima mee kan leven, maar zijn huurder niet, dan kan die huurder geen beroep doen op het al eerder genoemde artikel 42. Het is namelijk het recht dat de eigenaar toekomt om bezwaar te maken tegen een boom die te dicht bij de erfgrens staat. Dit is voor woningcorporaties goed om te weten. Als een corporatie van mening is dat de boom bij de burenen, waarvan hij ook verhuurder is, daar prima staat, dan is hij niet gehouden om op verlan-



huisvestings advocaten

aan die boom te doen, althans niet op grond van artikel 42.

Een ander geschil dat regelmatig ontstaat, betreft de grote proporties die een boom na jaren heeft aangenomen. Zo'n boom staat nogal in het blikveld en kan flink wat schaduw veroorzaken. Sommige bewoners hebben last van de boom, stellen dat deze licht, zicht en zon wegneemt en dat de boom dus maar - wegens de overlast die hij veroorzaakt - op hun verlangen verwijderd dient te worden. Over deze kwestie heeft de wetgever geen normen gesteld en moet van geval tot geval worden beoordeeld of de betreffende boom onrechtmatige hinder veroorzaakt en dus verwijderd moet worden, waarbij meespeelt dat het (op grond van het Besluit kleine herstellingen) aan de huurder is om de boom in zijn tuin regelmatig te snoeien.

De kantonrechter in Amsterdam heeft in het verleden in een burenruzie over een grote boom in een tuin, waarin burens, tevens huurders, een gerechtelijke procedure zijn gestart tegen de verhuurder met als doel verwijdering van de boom

op kosten van de verhuurder, in klare taal het volgende geoordeeld: "De vraag of een boom te hoog is geworden en daardoor licht, zicht en zon wegneemt is een subjectieve beleving van een huurder. Dat wellicht meerdere huurders deze mening deelden maakt er nog geen objectieve maatstaf van. Dit klemt temeer nu de huurder in wiens tuin de boom stond de boom graag wilde behouden." Wat de aanzienlijke kosten van verwijdering van de boom betreft, kon het volgens de kantonrechter niet zo zijn dat door het stilzitten van de klagers door de jaren heen, waardoor de betreffende boom de huidige proporties had kunnen aannemen, de kosten voor verwijdering uiteindelijk voor rekening van de verhuurder dienen te komen. De verhuurder had adequaat gereageerd vanaf het moment dat bij haar geklaagd werd over de boom. Zij heeft steeds een bemiddelende rol tussen de huurders willen spelen en heeft ook uiteindelijk met het kappen van de boom ingestemd onder voorwaarden dat er een kapvergunning zou worden aangevraagd en de kosten niet voor haar rekening zouden komen. Hiermee hebben de klagers ingestemd ■

CURSUSAANBOD 2017

- **Overlast: laatste kans- en driepartijenovk. (1 middag)**
19 september
- **Medehuur, samenwoners, overlijden, etc. (1 middag)**
16 november
- **Overlast: juridische alternatieven (1 middag)**
9 november
- **Wat biedt de Overlegwet? (1 middag)**
5 september
- **ZAV: juridische hulp bij klussende huurders (1 middag)**
31 oktober
- **Benut u al uw punten voor de woningwaardering? (1 middag)**
28 november
- **Basisopleiding huurrecht (2 dagen)**
26+27 september
- **Huurrecht bij herstructurering (1 dag)**
5 oktober
- **Inleiding huurrecht (1 dag)**
12 oktober
- **Specialisatie huurrecht (5 dagen + examen)**
28 september (2-11, 23-11, 14-12 / 11-1, 25-1)

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

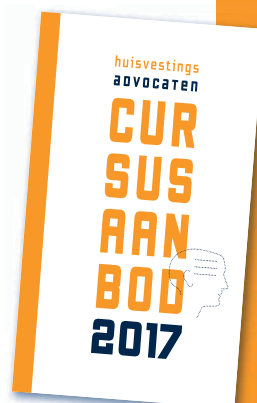


twitter.com/HVA_Elvira



facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv

Vraag de
cursusbrochure
per mail aan



huisvestings advocaten

mr. Jacques van Reisen
mr. Roel Benneker
mr. Elvira de Ruiter
mr. Kim Jaspers
mr. Kim van Bergenhenegouwen
mr. Sico den Engelsen
mr. Rick van Yperen

Juridisch medewerkers:

mr. Erik Boot
Michelle Martinot

Postadres
Postbus 1929
3000 BX Rotterdam

mail@huisvestingsadvocaten.nl

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

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