

Als sociale verhuurder van ruim 15.000 woningen hebben wij regelmatig te maken met woningen die gesloten worden door de Burgemeester. Natuurlijk geeft de wet (artikel 7:231 lid 2 BW), de mogelijkheid om dan de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden, maar daarmee is nog geen ontruiming van de woning bewerkstelligd. Als een huurder namelijk de woning niet ontruimt dan moet ontruiming via de civiele rechter worden gevorderd.

De civiele rechter heeft een ander en vooral strenger afwegingskader dan een bestuursrechter of burgemeester. Dit verliezen gemeentjuristen vaak uit het oog. Zij hebben de kennis niet van eisen die in een civiele procedure gelden om ontruiming toegewezen te krijgen. De civiele rechter kijkt namelijk veel breder: is er een kans dat het besluit tot sluiting wordt herroepen of vernietigd, kijkt naar de ernst van de overtreding die ten grondslag ligt aan de sluiting en naar de overige omstandigheden van het geval (bv. kinderen in de woning of huurder is het slachtoffer van het incident).

Zeker als een derde een explosief gooit richting of in de woning, dan kan de openbare orde wel zijn verstoord en levert dit een sluiting op, maar civielrechtelijk zal een rechter niet snel de ontruiming toewijzen. En zo is al meerdere keren bij ons voorgekomen dat de ontruiming na buitengerechtelijke ontbinding niet wordt toegewezen en de huurder in de woning terugkeert nadat de sluitingsperiode voorbij is.

Met deze verruimde bevoegdheid voor de burgemeester dat een dreiging van de verstoring openbare orde al voldoende is voor sluiting, is de kans groot dat er woningen worden gesloten maar een verhuurder – civielrechtelijk gezien – amper mogelijkheden heeft om van deze huurder af te komen als die de woning niet ontruimt. Het feit dat het rond de woning gebeurt en/ of er alleen sprake is van een dreiging, levert voor een civiele rechter vaak veel te weinig om ontruiming uit te spreken terwijl de verhuurder wel een gesloten woning (een huurder) heeft.