

Column: Houdbaarheidstermijn ontruimingsvonnis en laatste kans overeenkomst

20-05-2016 11:02

In de meeste gevallen wordt een vonnis waarin ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde is toegewezen ook daadwerkelijk ten uitvoer gelegd. Echter er zijn situaties denkbaar waarbij u als corporatie besluit om het vonnis nog niet ten uitvoer te leggen en de ex-huurder nog een tweede of laatste kans te bieden. Het is dan echter niet de bedoeling dat, mochten de afspraken opnieuw niet worden nagekomen, u het vonnis niet meer kan gebruiken en opnieuw de stap naar de rechter dient te zetten.

Indien u als corporatie besluit om bij uitzondering de ex-huurder een laatste kans te bieden, dient u duidelijk en schriftelijk de afspraken vast te leggen op basis waarvan u (vooralsnog) de ontruiming opschort. Deze overeenkomst wordt vaak de 'laatste-kans-overeenkomst' genoemd. Aan de ex-huurder wordt dan de kans geboden om te laten zien dat gemaakte afspraken alsnog kunnen worden nagekomen. De afspraken komen er in de kern op neer dat zolang gedurende de afgesproken periode de afspraken worden nagekomen, het ontruimingsvonnis niet ten uitvoer wordt gelegd. Indien de afspraken niet worden nagekomen, zal de corporatie alsnog opdracht geven om de woonruimte te ontruimen op basis van het eerdere vonnis.

Geen nieuwe huurovereenkomst

In de laatste kans overeenkomst moet uitdrukkelijk zijn vermeld wat de bedoeling van partijen is en dat het niet de bedoeling is om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten. In [twee uitspraken](#) van het gerechtshof 's Hertogenbosch is uitgemaakt dat het sluiten van een laatste kans overeenkomst met voormelde strekking er niet toe leidt dat er een nieuwe huurovereenkomst tussen partijen tot stand komt.

Duur laatste kans overeenkomst

In de uitspraak van 2013 heeft het gerechtshof bepaald dat de ex-huurder niet voor een te lange periode in onzekerheid moet verkeren. Een termijn van 12 maanden komt het gerechtshof niet onredelijk voor. In de [recente uitspraak](#) van 14 april 2015 heeft het gerechtshof 's-Hertogenbosch geoordeeld dat het enkele feit dat de ontruiming pas na de periode van 12 maanden alsnog plaatsvindt geen misbruik van recht oplevert. Door de corporatie was tussentijds aangegeven dat de betalingsafspraken niet werden nagekomen. Voor het verstrijken van de 12 maanden is aangegeven dat er vanwege de ontstane betalingsachterstanden geen nieuwe huurovereenkomst zal worden aangegaan. Het ontruimen op basis van het vonnis van meer dan 12 maanden geleden werd door het hof toegestaan.

Geen verplichting voortzetten

Tot op heden was er in de rechtspraak nog niet een antwoord gegeven op de vraag of na het verstrijken van de duur van 12 maanden voor de corporatie een verplichting bestaat om een nieuwe huurovereenkomst met de ex-huurder te sluiten. In een recente uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 4 mei 2016 heeft de Voorzieningenrechter in een executiegeschil bepaald dat in die zaak geen verplichting voor de corporatie bestond om een nieuwe huurovereenkomst met de ex-huurder te sluiten of om de laatste kans overeenkomst voort te zetten na het verstrijken van de termijn van 12 maanden na het vonnis.

Volgens de rechter is uit de tekst van de laatste kans overeenkomst 'niet klip en klaar' af te leiden dat de corporatie ook daadwerkelijk na het verstrijken de termijn van 12 maanden, zelfs niet bij het voldoen aan alle in de overeenkomst gestelde voorwaarden, een nieuwe huurovereenkomst met de ex-huurder zal sluiten. De corporatie had besloten om de laatste kans overeenkomst (tussentijds) met de ex-huurders te beëindigen, althans niet te verlengen en niet een nieuwe huurovereenkomst te sluiten, onder meer omdat de betalingsverplichting tot tweemaal toe niet tijdig was nagekomen en de verwachting was dat de ex-huurders

onvoldoende de toekomstige financiële verplichtingen wel tijdig en volledig zouden gaan en kunnen nakomen. Het betrof een laatste kans die niet heeft geleid tot een daadwerkelijke verbetering van het betalingsgedrag van de ex-huurders. Van misbruik van executiebevoegdheid was volgens de rechter geen sprake en de corporatie mocht een onherroepelijk ontruimingsvonnis van ruim 15 maanden oud alsnog ten uitvoer leggen.

Mocht u vragen hebben over het maken van afspraken over een laatste kans na ontbinding van de huurovereenkomst, over de houdbaarheidstermijn van een vonnis in een specifiek geval en welke mogelijkheden u heeft om alsnog een ontruimingsvonnis te executeren, is het verstandig om u hierover te laten adviseren.

Een column van Bart Poort, advocaat-partner bij [Weebers Vastgoed Advocaten](#) en mede-oprichter van het online kennis platform [corporatierecht.nl](#).

Bart Poort