

RECHTBANK 'S-GRAVENHAGE

Sector kanton

Locatie Delft

EVV

Rolnr.: 967950 CV EXPL 10-5769

24 februari 2011

Vonnis in de zaken van:

de stichting Stichting Duwo,
gevestigd te Delft,
eisende partij,
gemachtigde: mr. T.A. Nieuwenhuijsen,

tegen

gedaagde partij,
gemachtigde: mr. C.P. Mesker,

Partijen worden aangeduid als Duwo enerzijds en anderzijds.

Procedure

De kantonrechter heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- de dagvaardingen van 3 juni 2010, met producties;
- de conclusies van antwoord, met producties;
- de conclusies van repliek, met producties;
- de conclusies van dupliek, met producties;
- de akten uitlaten producties aan de zijde van Duwo.

1 Feiten

De kantonrechter gaat uit van de navolgende feiten.

- 1.1 De rechtsvoorganger van Duwo is de stichting Stichting SDSH, de Stichting Delftse Studenten Huisvesting. SDSH legde zich toe op het verzorgen van studentenhuisvesting. Na een fusie van SDSH (10.000 woningen) met Hof van Delft in 1995 (3.000 woningen) is Duwo ontstaan. Duwo is in 2005 gefuseerd met SSH-VU (3.300 studentenwoningen).
- 1.2 Duwo is een toegelaten instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet. Duwo legt zich in het bijzonder toe op de huisvesting van studenten. Duwo beheert inmiddels ongeveer 17.000 wooneenheden in verschillende steden, die voor het overgrote deel bestemd zijn voor de huisvesting van studenten.
- 1.3 Tussen Duwo en bestaat sinds een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, betreffende de onzeltstandige woonruimte aan het
- 1.4 Op deze huurovereenkomst zijn de door Duwo gehanteerde voorwaarden van toepassing.

- 1.5 heeft bij ondertekening van de huurovereenkomsten een bewijs van inschrijving aan de Technische Universiteit Delft moeten tonen.
- 1.6 Duwo is, na het inwerkingtreden van de wettelijke bepaling ex artikel 7:274 lid 4 BW in 2006, het campuscontract gaan toepassen. Haar streven is er op gericht om huurders met een huurovereenkomst van voor 2006/2007 eveneens onder de werking van artikel 7:274 lid 4 BW te brengen. Duwo heeft haar streven besproken met diverse huurdersorganisaties. De huurdersorganisaties Duwoners en VBU onderschrijven het doorstromingsbeleid, maar vinden dat dit niet tot gedwongen vertrek mag leiden. Dit heeft geleid tot een negatief advies van die organisaties.
- 1.7 Bij brief van 15 januari 2010 heeft Duwo aan de huur per 1 januari 2011 opgezegd. In de opzegging is onder meer opgenomen:
"Bij brief van 12 januari 2010 hebben wij u uitgelegd waarom DUWO recent een aangescherpt doorstromingsbeleid is gaan hanteren. Wij hebben u in deze brief verzocht akkoord te gaan met een campuscontract als u nog studeert, dan wel akkoord te gaan met huurbeëindiging per 1 januari 2011 in het geval u inmiddels niet meer studeert.

U heeft noch het een noch het ander gedaan. Zoals aangekondigd in de genoemde brief gaat DUWO daarom nu over tot opzegging van uw huurovereenkomst per 1 januari 2011.

In het geval u nog studeert, dat wil zeggen dat u als deelnemer bent ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1., onderdeel b van de Wet educatie en beroepsonderwijs of als student aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b van de Wet op het hoger onderwijs en het wetenschappelijk onderzoek, dan zegt DUWO u de huurovereenkomst op tegen 1 januari 2011 op de grond dat u niet heeft ingestemd met een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, in welke huurovereenkomst de bedingen zijn opgenomen genoemd in artikel 7:264 lid 4 Burgerlijk Wetboek, beter bekend als het "campuscontract".

In het geval u niet langer als deelnemer bent ingeschreven aan een instelling als bedoeld in 1.1.1., onderdeel b van de Wet educatie en beroepsonderwijs of als student aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b van de Wet op het hoger onderwijs en het wetenschappelijk onderzoek, dan zegt DUWO u de huurovereenkomst op tegen 1 januari 2011 op de grond dat DUWO het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik, welk gebruik bestaat uit de verhuur van de studentenwoning aan iemand die wel als deelnemer is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in 1.1.1., onderdeel b van de Wet educatie en beroepsonderwijs of als student aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b van de Wet op het hoger onderwijs en het wetenschappelijk onderzoek.

Wij verzoeken u vriendelijk om ons binnen zes weken na dagtekening van deze brief te laten weten of u alsnog instemt met het aangeboden campuscontract dan wel, indien u niet meer studeert, alsnog akkoord te gaan met huurbeëindiging per 1 januari 2011.

Stemt u nergens mee in of reageert u niet, dan zal DUWO u na verloop van genoemde zes weken termijn doen dagvaarden en de beëindiging van de

*huurovereenkomst per 1 januari 2011 alsmede uw veroordeling in de proceskosten vorderen.
(....)”.
1.8*

Van de in totaal tien op deze wijze aangeschreven huurders hebben drie alsnog een campuscontract geaccepteerd, twee hebben opgezegd en drie, waaronder hebben laten weten niet akkoord te gaan met het aanbod. Van twee huurders is geen reactie ontvangen.

1.9 is (nog) als student aan te merken.

2 Vordering

Duwo vordert, na wijziging van eis, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad,

-in het geval als student valt aan te merken:

vaststelling van de datum waarop de met gesloten huurovereenkomst eindigt en waarop het gehuurde dient te ontruimen, tenzij binnen één maand na betekening van het vonnis alsnog de door Duwo aangeboden huurovereenkomst aanvaardt;

-in het geval niet als student valt aan te merken:

vaststelling van de datum waarop de met gesloten huurovereenkomst eindigt en waarop het gehuurde dient te ontruimen.

Duwo legt aan de gewijzigde vordering voormelde vaststaande feiten ten grondslag, alsmede de navolgende stellingen.

2.1 Duwo is bezig de doorstroming te bevorderen van studenten die niet meer studeren. Duwo heeft de doorstroming onder meer bevorderd door in een aantal complexen vanaf 1997 te gaan werken met “campuscontracten avant la lettre”, hierna: campuscontracten. Duwo doet dit omdat er een groot en structureel tekort is aan betaalbare studentenhuisvesting. Dat tekort zal de komende jaren alleen maar toenemen, ondanks te inspanningen van Duwo en anderen om nieuwe wooneenheden aan de voorraad toe te voegen.

2.2 Duwo heeft er in 2008 voor gekozen om ten aanzien van huurovereenkomsten waarin in de tekst nog niet expliciet rekening is gehouden met de eisen van artikel 7:274 lid 4 BW, deze alsnog onder de werking van dat artikel te brengen.

2.3 Duwo heeft niet de capaciteit om het nieuwe doorstromingsbeleid in één keer in haar hele bezit door te voeren. Daarom heeft Duwo voor een gefaseerde aanpak gekozen. In vier complexen, waarvan twee in Delft, heeft Duwo respectievelijke 20 en 16 huurders zonder campuscontract benaderd en verzocht, indien zij nog student zijn, een campuscontract te aanvaarden of, als zij geen student meer zijn, akkoord te gaan met beëindiging van de huurovereenkomst omdat Duwo de woning dringend nodig heeft voor eigen gebruik, te weten verhuur aan studenten.

De twee complexen in Delft, met in totaal 95 huurders, zijn geselecteerd op basis van de volgende criteria:

-er dienden zowel ex-studenten als studenten zonder campuscontract gehuisvest te zijn;

-de complexen dienden te samen groot genoeg te zijn om aannemelijk te doen zijn dat niet alle huurders het met de aanpak van Duwo eens zouden zijn;

-de complexen moesten ook weer niet te groot zijn, om te voorkomen dat er een voor Duwo niet te verwerken hoeveelheid rechtszaken zou volgen.

2.4 Duwo maakt onderscheid tussen studenten, ex-studenten en niet studenten. Mede daardoor heeft haar studentenwoning kunnen huren. De hoedanigheid van student was relevant bij het toewijzen van de woning. Zo heeft bij het sluiten

- van de overeenkomst een bewijs van inschrijving aan een universiteit of hogeschool moeten laten zien en huurt zij een woning in een complex dat (grotendeels) door studenten wordt bewoont.
- 2.5 Personen die vóór 2007 als student een woning van Duwo hebben gehuurd, zouden alsnog via de weg van het redelijke aanbod, een campuscontract moeten accepteren. Een persoon die als student een woning heeft verkregen van Duwo zou de huur moeten beëindigen binnen een redelijke termijn na het beëindigen van de studie. Doet die persoon dat niet dan moet Duwo met een beroep op dringend eigen gebruik, te weten de verhuur aan een nieuwe student, de huur op die grond kunnen beëindigen. Het is immers voor de statutaire doelstelling van Duwo van belang de doorstroming van studenten in haar woningvoorraad te kunnen realiseren. Bovendien is er het maatschappelijk belang bij doorstroming van studenten en de voldoende beschikbaarheid van betaalbare woonruimte voor studenten.
- 2.6 Daarnaast heeft de wetgever het belang van doorstroming in de studentenhuusvesting erkend met het tot stand brengen van de regeling van artikel 7:274 lid 4 BW. In de Memorie van Toelichting op het betreffende wetsontwerp is uitdrukkelijk overwogen dat langs de weg van het redelijke aanbod lopende huurovereenkomsten alsnog op de leest van deze regeling geschoeid zouden kunnen worden. Dan moet men ook lopende huurovereenkomsten, waarbij de huurder al geen student meer is, kunnen beëindigen op grond van dringend eigen gebruik.
- 2.7 Duwo heeft die nog als student kan worden aangemerkt, de huurovereenkomst opgezegd op de grond dat zij ten onrechte het redelijke aanbod tot aanvaarding van het campuscontract, heeft verworpen. Er bestaat een grote en dringende behoefte aan huusvesting, specifiek geschikt en bestemd voor studenten. Het bezet houden van dergelijke woonruimte (lang) nadat men geen student meer is, doorkruist de doelstellingen van Duwo om te voorzien in de behoefte aan studentenhuusvesting in belangrijke mate. Duwo heeft een ruime opzegtermijn gehanteerd en hulp aangeboden bij het vergroten van de kansen op de reguliere woningmarkt. heeft van dat aanbod geen gebruik gemaakt.
- 2.8 Dat er een dringende en grote woningnood onder studenten in Delft bestaat blijkt onder meer uit:
- de groei van studentenaantallen vanaf 2006 ieder jaar groter is dan verwacht,
 - zich recent twee HBO-instellingen in Delft hebben gevestigd,
 - in de Woonvisie Delft 2008-2020 en Prestatieafspraken Delft 2009-2012 een bouwopgave van 3.600 studentenwoningen is vastgesteld, hetgeen een forse verhoging is van de opgave uit het Convenant Studentenhuisvesting uit 2006 van 1.400 woningen,
 - het nieuwbouwprogramma in de afgelopen jaren niet is gerealiseerd,
 - er naar noodoplossingen is gezocht, zoals huur in bejaardentehuizen, slooppanden en containerwoningen,
 - zij de gemeente Delft heeft verzocht om reguliere huurwoningen te mogen ombouwen tot studentenhuisvesting,
 - het Ministerie van VROM Delft onder "zeer gespannen woningmarktgebieden" schaart,
 - de TU-Delft een verdere groei-ambitie heeft,
 - de gemeente Delft een landelijke bijeenkomst organiseert over de knelpunten in de uitbreiding van het aantal studentenwoningen.
- 2.9 De door van Duwo gehuurde woning betreft een voor studenten bestemde woonruimte die als student heeft betrokken.

Het enige dat ontbreekt in onderhavige huurovereenkomsten is een beding als genoemd in artikel 7:274 lid 4 BW. De facto is wel aan de eisen voldaan: het gaat om een voor studenten bestemde woning die na het leegkomen ook weer aan een student zal worden verhuurt.

- 2.10 Acceptatie van het aanbod heeft geen onmiddellijke nadelige gevolgen voor de huurder. Het leidt ertoe dat Duwo de huurovereenkomst door opzegging kan beëindigen op het moment dat de huurder niet langer als student in de zin van de wet kan worden aangemerkt.
- 2.11 Indien het aanbod niet als redelijk kan worden aangemerkt dan heeft dat tot gevolg dat er een grote mate van ongelijkheid blijft bestaan tussen studenten die voor de inwerkingtreding van de regeling zijn gaan huren en studenten die daarna zijn gaan huren.
- 2.12 Bovendien heeft het instemmen met het door Duwo gedane aanbod, pas consequenties in het geval klaar is met haar studie of op andere wijze een einde komt aan de hoedanigheid van student. Daarna zal de woonruimte bij het wederom beschikbaar komen opnieuw ter beschikking worden gesteld aan een student, maar dan onder verband van een campuscontract.
- 2.13 Voor het geval de dat vorderingen worden toegewezen dan verzet Duwo zich niet tegen het ingevolge artikel 7:276 lid 1 BW, opleggen van een schadevergoeding bij niet verhuur aan een student. Duwo is bereid alsnog de gelegenheid te bieden het door aanbod met betrekking tot het campuscontract te aanvaarden.
- 2.14 Voor het toewijzen van andere passende woonruimte of een verhuiskostenvergoeding is geen plaats. Naast het feit dat de kosten verbonden aan het verhuizen van een studenteninboedel beperkt zijn ligt het verder in de rede dat een studentenwoning op enig moment ook weer wordt verlaten.
- 2.15 Ingevolge artikel 7:272 lid 1 BW blijft een opgezegde huurovereenkomst van kracht totdat de rechter onherroepelijk op de beëindigingvordering heeft beslist. Uit de op deze regel gevormde rechtspraak blijkt dat deze bepaling geen categorisch verbod inhoudt op uitvoerbaarverklaring bij voorraad.
- 2.16 Duwo maakt uitdrukkelijk geen aanspraak op een proceskostenveroordeling.

3 Verweer

verweert zich tegen de vordering. Op dit verweer zal voor zover nodig, hierna worden ingegaan.

4 Beoordeling

- 4.1 Aan de wettelijke formaliteiten om tot beëindiging van de huur te komen, zoals opzegging per aangetekend schrijven met vermelding van de gronden en met inachtneming van de voorgeschreven termijn, is voldaan.
- 4.2 Artikel 7:271 van het Burgerlijk Wetboek (BW) bepaalt dat een huurovereenkomst kan worden opgezegd en welke regels en termijnen daarbij in acht moeten worden genomen. Artikel 7:274 BW geeft, indien de huurder niet aan de opzegging wil meewerken, de voorwaarden op grond waarvan een vordering tot vaststelling van het tijdstip waarop de huurovereenkomst zal eindigen, kan worden toegewezen. Sinds 15 juli 2006 is aan dat artikel een nieuw lid toegevoegd -artikel 7:274 lid 4 BW-, dat een regeling geeft voor het beroep op dringend eigen gebruik ten dienste van de huisvesting van studenten. Bij de inwerkingtreding van het artikel is geen afzonderlijk overgangsrecht vastgesteld. De algemene regel brengt met zich mee dat deze bepaling onmiddellijke werking heeft. Omdat de vóór de inwerkingtreding van

- de bepaling met studenten aangegane huurovereenkomsten evenwel niet steeds voldoen aan de in deze bepaling gestelde eisen, waaronder die dat in de overeenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging opnieuw aan een student zal worden verhuurd, kan de bepaling in die gevallen niet zonder meer werken.
- 4.3 heeft ten verweere aangevoerd, dat Duwo een negatief advies heeft gekregen van de huurdersorganisaties. Daaraan kan echter geen verweer ontleen. Het behoort immers tot de beleidsvrijheid van Duwo haar inspanningen er op te richten de huurovereenkomsten die nog niet onder de werking van artikel 7:274 lid 4 BW vallen alsnog onder die regeling te brengen om zo de doorstroming in de studentenhuusvesting te bevorderen alsmede het moment daarvoor te kiezen. Een negatief advies van huurdersorganisaties doet aan die beleidsvrijheid niet af.
- 4.4 Het verweer van dat de wetgever reeds heeft voorzien in het hiaat van de onbeperkte huurbescherming voor studentenwoningen met de introductie van artikel 7:274 lid 4 BW en dat Duwo daarom geen beroep op dringend eigen gebruik toekomt wordt verworpen. Het stond blijkens de parlementaire geschiedenis immers ook volgens de wetgever aan verhuurders in dit segment vrij om langs de weg van het redelijke aanbod ook die overeenkomsten te brengen onder de bepalingen van dat artikel, om daarmee ook in die gevallen het met de wetwijziging beoogde doel na te streven. Er is geen sprake van een keuze van de wetgever om de voor de datum van inwerkingtreding van deze bepaling gesloten huurovereenkomsten, die niet aan de in de wet gestelde eisen voldeden, van de werking uit te sluiten.
- 4.5 Duwo is een instelling die zich voornamelijk richt op de huisvesting van studenten. Dat Duwo ook aan niet-studenten verhuurt doet daar niet aan af nu Duwo immers onvoldoende weesproken heeft gesteld dat zij slechts een klein gedeelte van haar woningbestand heeft verhuurd aan niet-studenten en dat het aantal woningen dat aan niet-studenten is verhuurd afneemt.
- 4.6 Duwo maakt vanuit haar statutaire doelstelling een onderscheid tussen studenten, ex-studenten en niet studenten. Dat Duwo daarmee, als algemeen verhuurder in de zin van artikel 70 van de Woningwet, haar zorgplicht schaadt ten opzichte van die huurders is niet komen vast te staan. Voorts staat als niet weersproken vast, dat Duwo niet over de capaciteit beschikt het doorstromingsbeleid in een keer over haar hele woningbezit door te voeren. Dat Duwo bij de selectie van de complexen een onduidelijke of ondoorzichtige strategie hanteert en haar huurders daarmee niet gelijk behandelt, zoals stelt, is niet komen vast te staan. Duwo heeft, naar door niet is weersproken, de selectie vooraf gecommuniceerd met huurdersorganisaties en de door Duwo gehanteerde selectiecriteria staan vermeld op de website van Duwo. Dat Duwo binnen de geselecteerde complexen een verdere -ontoelaatbare- selectie van huurders heeft toegepast is evenmin komen vast te staan.
- 4.7 Als algemeen bekend mag worden verondersteld dat onder studenten een grote en dringende behoefte bestaat aan betaalbare woonruimte en dat die behoefte ook in Delft aanwezig is. Dat die behoefte ook onder andere woningzoekenden, niet-studenten, aanwezig is, maakt de behoefte onder studenten niet minder. Deze dringende behoefte maakt dat van Duwo niet kan worden gevegd dat zij huurovereenkomsten in stand laat ten aanzien van huurders die niet meer tot de groep behoren wiens belangen zij in het bijzonder behartigt. Het belang dat Duwo heeft bij een goed doorstromingsbeleid is dan ook evident.
- 4.8 heeft een woning gehuurd in een complex dat is gericht op de huisvesting van studenten en van een instelling die zich voornamelijk richt op de huisvesting van

- studenten. Daarbij heeft om in aanmerking te komen voor de woning, een inschrijfbewijs van een universiteit of hoge school moeten tonen. Gelet op die omstandigheid dient de hoedanigheid van student als doorslaggevend factor te worden aangemerkt en het kan dan niet zo zijn dat een wijziging van die status geen gevolgen zou hebben voor de huurovereenkomst van . Dat dan vervolgens het handelen van Duwo ten opzichte van als in strijd met de redelijkheid en billijkheid moet worden aangemerkt is een te verstrekkende conclusie. Ook dit verweer van faalt.
- 4.9 Ook het verweer van dat het achteraf gelijkstellen van met studenten die wel een campuscontract hebben, als onredelijk aanbod valt aan te merken, wordt verworpen. Niet valt in te zien waarom het aanbod in die omstandigheid als onredelijk valt aan te merken.
- 4.10 Wel dient acht te worden geslagen op het daar tegenover staande belang van bij voortdurend huurgenot. Dit belang is in de gegeven omstandigheden en in dit concrete geval echter niet zodanig dat die boven de belangen van Duwo dienen te prevaleren. Van mag worden verwacht, nu zij thans ook een woning huurt met een gangbare huurprijs, dat zij ook in de toekomst en elders op de woningmarkt een passende woning moet kunnen vinden.
- 4.11 Na deze belangenafweging is de conclusie dat de vordering, gegrond op het ten onrechte weigeren van het redelijke aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, het zogenaamde campuscontract, in dit geval, nu het niet ziet op een aanbod om in te stemmen met een wijziging van de huurprijs of van de servicekosten, toewijsbaar is en dat zich er in redelijkheid niet op kan beroepen dat in de voor hem geldende huurovereenkomst niet is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd. Dat laatste terwijl Duwo die intentie wel heeft gesteld.
- 4.12 Gezien de wijze waarop de huurovereenkomst tot stand is gekomen, is een opzegging van de huurovereenkomst met betrekking tot deze studentenwoning redelijkerwijs voorzienbaar, nu ook een studie eindig is. Duwo heeft een ruime opzegtermijn gegeven zodat op die omstandigheid had kunnen anticiperen. Ook heeft Duwo haar hulp aangeboden bij het vergroten van de kansen van op de reguliere woningmarkt. Duwo heeft in dat verband aangevoerd dat zij met Stichting Woonbron uit Rotterdam en Arcade in Den Haag, afspraken heeft gemaakt dat een aantal ex-huurders van haar met voorrang terecht kunnen bij die woningverhuurders. Daarnaast is Duwo bezig om met de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) tot de afspraak te komen dat (ex)studenten hun woonduur kunnen behouden bij het reflecteren op aanbiedingen, waardoor hun slaagkans wordt vergroot. Van die hulp heeft geen gebruik gemaakt. In de gegeven omstandigheden behoeft, mede gelet op de termijn die wordt gegund om het aanbod alsnog te aanvaarden, van Duwo dan ook niet te worden verwacht dat zij -op termijn- andere passende woonruimte aanbiedt.
- 4.13 Voor het toekennen van een verhuiskostenvergoeding ziet de kantonrechter gelet op het voren overwogene en meer in het bijzonder gelet op de onbekende verhuisdatum, geen aanleiding.
- 4.14 heeft, in geval de vordering van Duwo zal worden toegewezen, verzocht een schadevergoeding bij niet verhuur vast te stellen. Duwo heeft zich tegen het vaststellen van een dergelijke schadevergoeding niet verzet. Deze zal dan ook worden toegewezen waarbij aansluiting zal worden gezocht bij de vergoeding voor verhuiskosten bij zelfstandige woonruimte. Een bedrag ad € 2.665,-- komt de kantonrechter in de gegeven omstandigheden redelijk voor.

- 4.15 Alvorens de vordering van Duwo zal worden toegewezen zal de kantonrechter, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:274 lid 6 BW, een termijn toestaan van een maand, om alsnog het aanbod van Duwo te aanvaarden.
- 4.16 Gelet op het bepaalde in artikel 7:272 lid 1 BW, zal de door Duwo gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad worden afgewezen. De kantonrechter ziet in onderhavige procedure geen aanleiding om van deze wettelijke regel af te wijken.
- 4.17 behoort als de overwegend in het ongelijk gestelde partij te worden veroordeeld in de kosten van de procedure. Nu Duwo uitdrukkelijk geen aanspraak meer maakt op een proceskosten veroordeling zal de kantonrechter die achterwege laten.

Beslissing

De kantonrechter

1 staat aan een termijn toe van een maand na heden om alsnog het aanbod van Duwo te aanvaarden;

en, voor het geval van die mogelijkheid geen gebruik maakt:

- 2 stelt het tijdstip waarop de huurovereenkomst zal eindigen en het tijdstip van de ontruiming vast op 1 juni 2011;
- 3 bepaalt dat Duwo, indien komt vast te staan dat Duwo niet de wil had om het gehuurde in eigen gebruik te nemen, aan een schadevergoeding verbeurt ad € 2.665,-, onverminderd het recht van op verdere schadevergoeding;
- 4 wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.M.H. Geerars, kantonrechter, en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 24 februari 2011, in tegenwoordigheid van de griffier.

VOOR GROSSE:

afgegeven aan
gemachtigde

op

24 FEB. 2011

De Griffier van de Rechtbank 's-Gravenhage
Sector kanton, locatie Delft