

PLEITNOTA

Inzake : **Loge Anna Paulowna/Van Rossum**  
Zitting : Kort Geding 17 april 2003 om 10.00 uur  
Van : mr. H.D. Wind

Mijnheer de voorzieningenrechter,

De inhoud van de dagvaarding en de overlegde producties zijn mijns inziens duidelijk. Vandaar dat ik zal volstaan met een korte toelichting op de vordering.

1. Per 1 januari 2002 zijn partijen een overeenkomst aangegaan die erop neerkomt dat mw. Van Rossum is aangesteld als beheerder van het logegebouw, dat niet alleen door de loge gebruikt wordt, maar ook wordt verhuurd aan anderen. Tegenover een aantal huishoudelijke diensten, die mw. Van Rossum zou moeten verrichten, stond de mogelijkheid van mw. Van Rossum om middels verkoop van drank en etenswaren in haar inkomsten te voorzien en werd tevens de dienstwoning aan de Stationsstraat 59 ter beschikking gesteld. Deze woning heeft van binnenuit een doorgang naar het logegebouw en is ook middels energie en watervoorzieningen direct verbonden met het logegebouw.
2. Al sedert het eind van de 19e eeuw is deze woonruimte in gebruik als dienstwoning, die ter beschikking is gesteld aan de beheerder, zolang de overeenkomst duurt.
3. Voor de goede orde wijs ik u er nog op dat in de overeenkomst tussen partijen uitdrukkelijk staat aangegeven dat het hier om een dienstwoning gaat met alle gevolgen van dien. Ik citeer artikel d. van de overeenkomst:  
"1. Aangezien het voor een goede uitvoering van de te verrichten diensten wenselijk is om in de nabijheid van het logegebouw te verblijven, stelt de loge aan beheerder ter beschikking het belendende perceel, gelegen aan de Stationsstraat 59. De kosten terzake van energie, water en telefoon (minus abonnement) en kabel tv zijn voor rekening van beheerder. De kosten terzake van het onderhoud van de woning zijn voor rekening van de loge.  
2. Beheerder verplicht zich om de woning als een goed huisvader te beheren en slechts veranderingen aan de woning aan te brengen na schriftelijke toestemming van het bestuur van de loge.  
3. Beheerder verplicht zich bovendien het perceel Stationsstraat 59 na één- of wederzijdse beëindiging van deze overeenkomst, per expiratedatum leeg en schoon op te leveren."
4. Waar tussen partijen vaststaat dat de overeenkomst inmiddels is beëindigd: volgens het bestuur per 1 januari 2003 en volgens mw. Van Rossum per 1 maart 2003, heeft mw. Van Rossum geen enkel recht meer om in de woonruimte te verblijven en dient zij deze ten spoedigste te verlaten. Daarbij wijs ik u er voor de goede orde nog op dat onder het begrip dienstwoning niet moet worden verstaan dat het voor een goede taakvervulling door mw. Van Rossum essentieel en noodzakelijk was in de woonruimte te verblijven (zelfs dat kan overigens hier wel gesteld worden), maar dat het voldoende is dat de

betreffende woning bijdraagt, althans kan bijdragen tot een goede taakvervulling van de te verrichten taken vanuit deze woonruimte.

5. Dat het begrip dienstwoning aldus dient te worden opgevat blijkt uit een aantal kort gedingen, met name betreffende kosterwoningen en parochiehuizen. Ik wijs u bijvoorbeeld op de uitspraak van mijn naamgenoot, voormalig president van de Rechtbank Roermond, van 7 augustus 1986, waaruit zojuist genoemde criterium uitdrukkelijk blijkt (zie KG 127/1986). Tevens kan ik nog wijzen op uitspraken van de presidenten van de Rechtbank Amsterdam (KG 87/1574V) en van de Rechtbank Zwolle (KG 99/375).
6. Op grond hiervan komt mw. Van Rossum overduidelijk niet in aanmerking voor huurbescherming en verblijft zij met de haren momenteel illegaal in de woning.
7. Wat de ontruimingstermijn betreft; gevorderd wordt ontruiming vóór 1 mei a.s., wijs ik u er nog eens op dat mw. Van Rossum al sedert de zomer van 2002 wist dat zij de woning diende te verlaten per 1 januari jl. Daarbij is tevens van belang dat de verhouding tussen partijen verstoord is en dat mw. Van Rossum sedert de zomer ook feitelijk geen werkzaamheden heeft verricht ten behoeve van de loge.
8. Dit, gevoegd bij de situatie dat de loge momenteel geen beheerder kan vinden, juist omdat de woonruimte voor een nieuwe beheerder nog niet ter beschikking staat, maakt dat het voor de loge van het grootste belang is dat de ontruimingstermijn thans zo kort mogelijk dient te blijven.
9. De problemen die de loge eigenlijk vanaf het begin van de aanstelling met mw. Van Rossum als beheerder heeft, hebben nu wel lang genoeg geduurd.
10. Daarmee lijkt mij de vordering genoegzaam toegelicht.

Toevoeging afgegeven door de Raad voor Rechtsbijstand op 2 april 2003 onder nummer 4EA0373

---

Pleitnotitie zijdens Helena Cornelia van Rossem,  
Stationsstraat 59 te 1506 DB Zaandam, gemeente Zaanstad,  
Procureur: Mr. A. de Visser, Ankersmidplein 59 te 1506 CK Zaandam, gemeente Zaanstad.

inzake **Van Rossum/Loge Anna Paulowna**

Kort Geding Rechtbank Haarlem dd 17 april 2003 te 11.00 uur  
Zaaknummer: 90.960/156/03

---

1. Gedaagde is van oordeel dat zij aanspraak kan maken op huurbescherming vanwege het feit dat de "Overeenkomst tot het verrichten van enkele diensten" een gemengde overeenkomst is, uiteenvallend in een arbeidsovereenkomst en een huurovereenkomst. In dat geval gelden zowel de huurrechtbepalingen als de bepalingen van de arbeidsovereenkomst, tenzij deze regeling onverenigbaar zijn met de aard en de strekking van de gemengde overeenkomst.
2. In casu kan er niet gesproken worden van het ter beschikking stellen van een dienstwoning. Ten eerste is het in de overeenkomst niet verplicht gesteld voor gedaagde om de woning te bewonen. Ten tweede is het voor de uitvoering van de werkzaamheden niet noodzakelijk dat de werknemer de woning bewoont. Voordat gedaagde de woning betrok had de woning ongeveer een jaar leeggestaan en werden de werkzaamheden verricht door een beheerder die elders woonde. Ook de omschrijving van de in de overeenkomst opgesomde te verrichten diensten geeft geen aanwijzing dat het noodzakelijk zou zijn dat de werkzaamheden verricht worden vanuit de woning. Voorts is de heer Lindemans van de Loge in augustus 2002 bij gedaagde langs geweest en heeft haar verteld dat de loge in feite geen beheerder meer wilde, maar dat men wel wilde dat de woning bewoond zou worden. Dit verklaart ook de niet nagekomen toezeggingen van de Loge dat gedaagde salaris zou ontvangen en ziekenfondsverzekerd zou gaan worden. Gedaagde leidt hieruit af dat zij onder een onjuiste voorstelling van zaken als een soort "kraakwacht" heeft gefungeerd. De overeenkomst dient derhalve gesplitst te worden in een arbeidsovereenkomst en een huurovereenkomst.

*betreft*

3. Voordat gedaagde ingaat op de gevolgen van de huurbescherming, hecht zij eraan op te merken dat zij altijd haar best heeft gedaan de werkzaamheden naar behoren uit te voeren en dat er geen sprake van is dat zij overlast heeft bezorgd aan de omwonenden. Achteraf kan gedaagde zich niet aan de indruk onttrekken dat er nimmer een vaste intentie van de Loge is geweest om daadwerkelijk een beheerder aan te trekken.
4. Indien ervan uitgegaan moet worden dat de aldus ontstane huurovereenkomst er een is voor bepaalde tijd, dan geldt het volgende. De overeenkomst zou dan zijn aangegaan voor de periode 1 januari 2002 – 1 januari 2003. Deze is stilzwijgend voortgezet voor hetzij een periode van een jaar, hetzij voor onbepaalde tijd. In beide gevallen is er geen grond voor toewijzing van de gevorderde ontruiming. Voorts is er ook voor het beëindigen van een huurovereenkomst een opzegging noodzakelijk die voldoet aan de eisen van art. 7A:1623b BW. Een dergelijke opzegging heeft niet plaatsgevonden. De gestelde bevestiging dd 14 augustus 2002 van hetgeen er volgens de Loge is gezegd op 25 juli 2002 brengt hier geen verandering in, zeker niet nu de formulering zodanig is gekozen dat de datum waartegen wordt opgezegd niet duidelijk is, nu deze gekoppeld wordt aan “het (vermoedelijk) door u feitelijk beëindigen van uw beheerswerkzaamheden”. Ook is er door de Loge geen rekening gehouden met de in het contract opgenomen opzeggingstermijn van zes maanden. De Loge probeert dit recht te trekken bij haar brief dd 9 januari 2003, stellende dat tijdens het gesprek van 25 juli niet door de Loge is opgezegd, maar dat er beëindigingsovereenkomst is gesloten. Dit is niet het geval geweest. Hetgeen door de Loge onder punt 5 van de dagvaarding wordt gesteld ten aanzien van de gestelde opzegging, wordt dus ontkracht door de eigen brief van gedaagde dd 9 januari 2003.
5. Het niet betalen van de energie-rekeningen is ontstaan uit het feit dat de Loge de energie nimmer aan gedaagde in rekening bracht. Pas nadat een hoge achterstand was ontstaan eiste de Loge betaling ineens. Gedaagde heeft derhalve voorgesteld om vervelende verwickelingen met betrekking tot leveringen te voorkomen door het betalen van een maandelijks voorschot van € 125,-. De Loge heeft dit aanbod genegeerd.
6. Gedaagde heeft eveneens aangeboden een redelijke huur te gaan betalen voor de periode dat zij nog de woning bewoont. Eiseres heeft ook dit aanbod genegeerd.
7. Tenslotte merkt gedaagde het volgende op. Zij heeft een nieuwe partner, die thans nog verwickeld is in een echtscheidingsprocedure. Deze partner heeft aanzienlijke “woonduur” opgebouwd. Hij kan deze echter pas verzilveren op het moment dat de echtscheiding definitief is. Zodra dit het geval is zullen gedaagde en haar nieuwe partner met behulp van de dan ontstane rechten naar verwachting op korte termijn vervangende woonruimte kunnen vinden. Overigens zijn zij daar nu ook al mee bezig, maar de kansen op vervangende woonruimte zijn niet groot zolang de partner van gedaagde nog niet is gescheiden.

8. Uit feiten is niet gebleken dat de Loge thans een groter belang bij de woning zou hebben dan gedaagde. Voorzover gedaagde van de heer Lindemans te horen heeft gekregen is het helemaal niet de bedoeling dat er een nieuwe beheerder wordt aangetrokken.
9. Nu het op grond van het voorgaande niet waarschijnlijk is dat in rechte vast zal komen te staan dat er een geldige opzegging heeft plaatsgevonden of dat de overeenkomst in onderling overleg is beëindigd, is de gevraagde voorlopige voorziening niet gerechtvaardigd. Gedaagde verzoekt u deze dan ook af te wijzen.

procureur

