

Adres Sarphatistraat 410 1018 GW AMSTERDAM
Post Postbus 700 1000 AS AMSTERDAM
Website www.stadgenoot.nl

Afdeling Juridische Zaken
Email info@stadgenoot.nl
Telefoon (020) 511 8000

Datum 6 juni 2019
Ons kenmerk STVE / STVE / 19949481
Eenheid / Contractnr 67684 / 17317625
Adres 5.1.2.e
5.1.2.e

bijlage(n) 0

De heer 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e



Betreft **Sommatie in verband met wangedrag/laatste kans**

Geachte heer 5.1.2.e

U huurt sinds 3 december 2018 de Stadgenoot toebehorende woning aan het 5.1.2.e te Amsterdam. Uw woning maakt deel uit van het project Stek Oost. Het project bestaat uit 250 (tijdelijke) woningen, waar 125 statushouders en 125 jongeren wonen. Iedere gang heeft een eigen community, en jongeren en statushouders zorgen voor elkaar.

Wangedrag

Medewerkers van Stadgenoot en derden (meerdere omwonenden) hebben geconstateerd dat u zich niet aan de afspraken houdt die Stadgenoot met u heeft gemaakt. Dit speelt al zes maanden (in feite gedurende de gehele periode dat u in uw huidige woning woonachtig bent).

Zo rookt u zeer regelmatig op het terrein en 5.1.2.e. Dit gebeurt vooral in het noodtrappenhuis en in uw woning. U doet dat vaak in het bijzijn van (veel) vrienden. Het gaat daarbij om personen die of dakloos zijn of in een asielzoekerscentrum verblijven. U speelt verder zeer regelmatig muziek af op een hoog volume. Het volume is zodanig hoog, dat omwonenden daar last van hebben. U verstoort zelfs hun nachtrust. U veroorzaakt ook geluidsoverlast door luid met vrienden te praten in de algemene ruimten (de gang) en door de deur van de brandtrap steeds open te maken en dicht te slaan.

Als omwonenden u (terecht) aanspreken op uw wangedrag toont u geen begrip of berouw. Sterker nog; u heeft naar een omwonende toe zelfs agressief gereageerd door te zeggen dat men niets bij u te zoeken heeft en door daarop de deur dicht te gooien. Een omwonende die u/uw vrienden in de nacht heeft aangesproken op het veroorzaken van overlast, constateerde in de daarop volgende ochtend dat er drank over haar voordeur was gegoten. Tijdens een andere nachtelijke "sessie" met vrienden – waarbij er zoveel werd gerookt dat de gehele gang "blauw stond" - is er gebrakt in de algemene ruimte. In de ochtend bent u/uw vrienden door een bewoner aangesproken op de overlast die is veroorzaakt en op de aanwezigheid van braaksel in de gang. In de middag lag het braaksel er nog steeds.

Bank 5.1.2.e

BTW 81.75.24.459 B01

KvK 33011078

U bent (tevergeefs) aangesproken op uw gedrag

U bent diverse keren op uw wangedrag aangesproken. Door omwonenden, door de servicebeheerders van Stadgenoot (onder meer op 28 december 2018, 10 januari 2019 en 22 mei 2019), en door een vertrouwenspersoon/begeleider die door Stadgenoot is ingeschakeld en die uw moedertaal spreekt (op 17 januari 2019, 8 mei 2019 en 21 mei 2019). In eerste instantie heeft u beloofd om te stoppen met roken waar dat niet mag, met het veroorzaken van overlast en met het uitnodigen van veel vrienden. Ook heeft u spijt betuigd. Uw houding is echter radicaal veranderd. 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e ; dat als u muziek af wilt spelen, u dat gewoonweg doet; en dat niemand iets te zeggen heeft over uw vrienden, en dat deze op bezoek zullen blijven komen. U heeft zich zeer negatief en respectloos over uw buurvrouw uitgelaten. De begeleider/trouwenspersoon is tijdens het laatste gesprek geschrokken van uw houding, uw gedrag en uw verbale agressie. De servicebeheerder van Stadgenoot heeft tegen u gezegd, dat als u doorgaat met uw wangedrag, u Stek Oost zal moeten verlaten. U reageerde daar schouderophalend/nonchalant op.

Uw gedrag is in strijd met de wet en uw huurovereenkomst

Uw gedragingen zijn in strijd met de wet (artikel 7:213 van het Burgerlijk Wetboek, waar staat dat een huurder zich als een goed huurder dient te gedragen) en uw huurovereenkomst met bijlagen. Voor wat betreft dat laatste gaat het onder meer om artikel 7, lid 9 van de algemene voorwaarden die bij uw huurovereenkomst horen. In dat artikel is vastgelegd dat het u - en iedereen die u in uw woning toelaat - niet is toegestaan om overlast te veroorzaken naar omwonenden toe. U mag uw geluidsapparatuur niet te hard zetten of op een andere manier geluidsoverlast veroorzaken. Verder is in artikel 7, lid 9 bepaald dat u zich niet agressief en intimiderend mag gedragen jegens omwonenden en medewerkers van Stadgenoot, en dat onaangepast gedrag niet is toegestaan, waaronder vervuiling van uw woning of directe omgeving.

Op grond van artikel 7.10 van de algemene voorwaarden is het u verboden om strafbare activiteiten in uw woning te verrichten. Daarbij gaat het onder meer om de aanwezigheid van (soft)drugs. Als u een strafbaar feit pleegt als bedoeld in artikel 7.10, of als u zo'n feit toestaat, dient u een boete aan Stadgenoot te betalen van tien keer de maanduurprijs.

U heeft zich gecommitteerd aan de doelstellingen en uitgangspunten van het project Stek Oost. U heeft toegezegd goed voor uw burens te zorgen en een positieve bijdrage te leveren aan de community. Zie de door u ondertekende Allonge huurovereenkomst Stek Oost (onder meer de overwegingen en artikel 1 en 2). In de overwegingen en artikel 8 van de allonge is verder vastgelegd dat het u - en iedereen die zich met uw toestemming op het terrein bevindt - niet toegestaan is om te roken in uw woning en de algemene ruimten. De achtergronden van het rookverbod zijn uitgebreid toegelicht in de considerans van de allonge (onder het kopje "*Stek Oost; rookvrije woningen/terrein*") en in de folder die in de Stek Oost-app is opgenomen en die als titel heeft "*Op weg naar een rookvrij sportterrein*". In uw woning verblijven vaak vrienden. Zij overnachten ook bij u. De woning is daarvoor niet geschikt en inwoning (of iets wat daarop lijkt) is niet toegestaan. Zie artikel 11 van de allonge. Kortom; uw gedragingen zijn ook evident in strijd met het bepaalde in de Allonge huurovereenkomst Stek Oost.

Laatste kans onder voorwaarden

De gedragingen waar u zich schuldig aan maakt zijn in strijd met de wet en uw huurovereenkomst (en bijlagen) en voorts zijn ze Stadgenoot een doorn in het oog en zijn ze voor haar onacceptabel. U houdt geen rekening met anderen. Als u uw gedrag niet per direct wijzigt, zal Stadgenoot de tussen u en haar bestaande huurovereenkomst op korte termijn beëindigen. Kortom; u krijgt - onder voorwaarden - nog één laatste kans.

Stadgenoot zal afzien van huurbeëindiging op korte termijn als u;

1. Als Vluchtelingenwerk en de gemeente Amsterdam, afdeling Werk, Participatie en Inkomen, een afspraak met u willen maken, dan stemt u daarmee in. U verschijnt daadwerkelijk op de afgesproken datum, tijdstip en locatie; en
2. U stopt per direct met uw wangedrag zoals onder het kopje "Wangedrag" is beschreven.

Over 2. voor alle duidelijkheid nog het volgende. Stadgenoot verlangt van u dat u vanaf heden:

- a. uitsluitend rookt op de plek op het terrein waar dat is toegestaan (en dus uitdrukkelijk niet in uw woning en de algemene verkeersruimten en het noodtrappenhuis);
- b. geen geluidsoverlast meer veroorzaakt. U dient zich met name te onthouden van het veroorzaken van geluidsoverlast in de (late) avond en nacht. Bij geluidsoverlast gaat het onder meer, maar niet uitsluitend, om het op een hoog volume afspelen van muziek, het dichtgooien en openslaan van deuren en het op een luide wijze voeren van gesprekken;
- c. zich niet agressief, ongepast of intimiderend gedraagt jegens omwonenden, ook indien zij u aanspreken op uw gedrag. Spreken zij u aan op uw gedrag, dan neemt u voorts geen wraak op hen, bijvoorbeeld door drank over de deur van hun woning te gieten;
- d. overgaat tot het schoonmaken van uw woning en/of gemeenschappelijke ruimten indien u deze heeft vervuild (bijvoorbeeld met braaksel);
- e. geen drugs op het terrein gebruikt en/of voorhanden heeft; en
- f. niet meer dan twee vrienden uitnodigt op één dag. Uw vrienden zullen uw woning en Stek Oost verlaten uiterlijk om 21.00 uur. Kortom; u heeft geen vrienden op bezoek na 21.00 uur, wat impliceert dat uw bezoek niet in uw woning mag overnachten.

U dient ervoor te zorgen dat ook uw bezoek zich houdt aan hetgeen hierboven onder a. tot en met f. is vastgelegd. Indien u uw vrienden op Stek Oost toelaat bent u op grond van de wet (artikel 7:219 van het Burgerlijk Wetboek) en op grond van uw huurovereenkomst (artikel 11, lid 1 van de algemene voorwaarden die bij uw huurovereenkomst horen) aansprakelijk voor hun gedrag, althans jegens Stadgenoot.

Beëindiging van uw huurovereenkomst (voor het geval u uw gedrag niet wijzigt)

Als u zich niet aan het bovenstaande houdt, zal Stadgenoot – zoals hierboven geschreven – overgaan tot het beëindigen van de huurovereenkomst die tussen u en haar bestaat. Stadgenoot is gerechtigd om daartoe over te gaan.

Het niet nakomen van wettelijke en contractuele huurverplichtingen wordt in de wet aangeduid als het toerekenbaar tekortkomen in de nakoming van een verbintenis. Ook wordt dit een wanprestatie genoemd. In de wet is bepaald dat in beginsel iedere wanprestatie ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt (artikel 6:265, lid 1 van het Burgerlijk wetboek):

"Iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen geeft aan de wederpartij de bevoegdheid om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt."

Als Stadgenoot overgaat tot het beëindigen van uw huurovereenkomst, zal zij een gerechtelijke procedure tegen u in gang zetten. In die procedure zal zij ontbinding van de huurovereenkomst en/of ontruiming van uw woning vorderen. Als Stadgenoot door de rechter in het gelijk wordt gesteld, raakt u uw woning kwijt en zal u aan Stadgenoot de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten moeten voldoen. De gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten kunnen – zeker als de procedure leidt tot een gerechtelijke ontruiming – oplopen tot duizenden euro's. Een procedure als hier bedoeld kunt u alleen voorkomen door met ingang van heden uw huurverplichtingen correct en onverkort na te

komen en door te voldoen aan de andere voorwaarde die in deze brief beschreven is onder het kopje "Laatste kans onder voorwaarden".

Ik verzoek u goede nota van het vorenstaande te nemen.

Hoogachtend,

5.1.2.e



5.1.2.e



5.1.2.e



P.s; deze brief wordt u per aangetekende en per gewone post toegezonden om er zeker van te zijn dat deze u bereikt