



‘Ontbinding bij hennepsteelt’

*Een onderzoek naar de ontbinding van de huurovereenkomst
bij hennepsteelt in de woonruimte*

Toetsing van:
Afstudeeronderzoek
HBR-4-AS17-AS

Naam student: Kimberly Hart

Studentnummer: s1097150

Klas: RE4G

Aantal woorden: 13.489 (excl. voetnoten 12.604)

Onderwijsinstelling: Hogeschool Leiden

Opleiding: HBO-Rechten

Onderzoeksdocent: N. Sangen

Afstudeerbegeleider: M. Mesman

Opdrachtgever: Rechtbank Noord-Holland,

locatie Haarlem, afdeling kanton

Begeleider: S.N. Schipper

Reguliere kans

Inleverdatum: 16 juni 2020

Collegejaar 4 2019/2020

ONTBINDING BIJ HENNEPTEELT

Een onderzoek naar de ontbinding van de
huurovereenkomst bij hennepsteelt in de
woonruimte

Student: Kimberly Hart

Studentnummer: s1097150

Klas: RE4G

Opleiding: HBO-Rechten, Hogeschool Leiden

Onderzoeksdocent: N. Sangen

Afstudeerbegeleider: M. Mesman

Opdrachtgever: Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, afdeling kanton

Begeleider: S.N. Schipper

Inleverdatum: 16 juni 2020

Reguliere kans

Collegejaar: 2019 - 2020

Voorwoord

Voor u ligt het sluitstuk van mijn opleiding HBO-Rechten aan de Hogeschool Leiden. Dit onderzoek is geschreven in opdracht van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, afdeling kanton in de periode februari 2020 tot en met juni 2020. Na vier leuke, boeiende en leerzame studie jaren is met deze afstudeerscriptie een einde gekomen aan mijn opleiding.

Een aantal mensen ben ik dankbaar voor hun bijdrage aan deze afstudeerscriptie. Allereerst ben ik dankbaar dat ik in opdracht van de rechtbank mijn afstudeerscriptie heb mogen schrijven. De rechtbank is een plek waar ik mij altijd heel welkom en thuis voel. Ik heb mijn stage van tien maanden in het derde leerjaar en daarna mijn werkzaamheden als buitengriffier bij de rechtbank Noord-Holland als heel leerzaam ervaren. Ik ben ontzettend dankbaar en trots dat ik mijzelf als juridisch medewerker verder kan ontwikkelen bij de rechtbank Noord-Holland. Hoewel het de afgelopen maanden – in de corona crisis – vrij hectisch was om mijn werkzaamheden als juridisch medewerker te combineren met het schrijven van deze afstudeerscriptie, ben ik blij met het eindresultaat. Graag wil ik mijn begeleider vanuit de rechtbank, kantonrechter Steven Schipper, bedanken voor het meedenken voor een afstudeeronderwerp in de voorfase van dit onderzoek en voor de prettige begeleiding. Daarnaast wil ik mijn afstudeerbegeleider mevrouw Mesman bedanken voor de goede begeleiding en kritische feedback. Daarbij wil ik ook mijn onderzoeksdocent mevrouw Sangen bedanken voor haar hulp in de voorfase van dit onderzoek.

Verder wil ik mijn ouders en vriend in het bijzonder bedanken. Als ik het even niet meer zag zitten, hebben jullie motiverende woorden mij goed gedaan. Ook wil ik mijn vrienden en vriendinnen bedanken voor een luisterend oor. Nog een speciaal dankwoord aan mijn medestudenten en vriendinnen Manon en Marloes. We konden altijd sparren over onze scriptie perikelen. Deze inzichten hebben een bijdrage geleverd aan het eindresultaat.

Veel leesplezier!

Kimberly Hart

Haarlem, 16 juni 2020

Samenvatting

Hoewel in Nederland het kweken van hennep op grond van art. 3 Opiumwet (hierna: Opw) strafbaar is, heeft Nederland toch een omvangrijke henneproductie. In (huur)woningen worden steeds vaker hennepkwekerijen ontdekt. Voor de meeste verhuurders is dit reden tot actie, zoals de huurovereenkomst ontbinden op grond van art. 6:265 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). In de hoofdregel kan een huurovereenkomst voor woonruimte niet zonder tussenkomst van de rechter worden ontbonden, ingeval er sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de huurder. Dit is neergelegd in art. 7:231 lid 1 BW. In zo'n situatie dient de verhuurder zich dus tot de rechter te wenden. Naast de ontbinding van de huurovereenkomst wordt door de verhuurder ontruiming van de woonruimte gevorderd. In art. 6:265 BW is bepaald dat iedere tekortkoming in de nakoming de wederpartij de bevoegdheid geeft om de overeenkomst te ontbinden, tenzij de tekortkoming gezien haar geringe betekenis of bijzondere aard, de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

De rechters van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem (hierna: rechtbank Noord-Holland) hebben maar weinig handvatten bij de beoordeling of hennepsteelt in de woonruimte de ontbinding van de huurovereenkomst met haar gevolgen rechtvaardigt. Er is geen beleid of richtlijn geformuleerd ten aanzien van dit onderwerp, waardoor er sprake is van subjectiviteit in de beoordeling van de rechter. Wat voor de ene rechter een duidelijk geval van ontbinding is, kan voor de andere rechter een uitzonderingsgeval zijn. Dit komt de rechtseenheid binnen de rechtspraak en de rechtszekerheid voor burgers niet ten goede. Zodoende is vanuit de rechtbank Noord-Holland de wens ontstaan om in kaart te brengen welke omstandigheden de ontbinding van de huurovereenkomst al dan niet rechtvaardigen, ingeval er sprake is van hennepsteelt in de woonruimte.

Het doel van dit onderzoek is een advies uitbrengen aan de rechters van de rechtbank Noord-Holland over de ontbinding van de huurovereenkomst bij hennepsteelt in de woonruimte, door het in kaart brengen van omstandigheden die de ontbinding van de huurovereenkomst al dan niet rechtvaardigen. De centrale vraag luidt dan ook:

Welk advies kan aan de rechters van de rechtbank Noord-Holland worden gegeven over de ontbinding van een huurovereenkomst wegens hennepsteelt in de woonruimte, volgens wet- en regelgeving, literatuur- en jurisprudentieonderzoek?
--

Alvorens deze vraag kan worden beantwoord, zijn vier deelvragen geformuleerd. Aan de hand van wetsanalyse en literatuuronderzoek is antwoord gegeven op de eerste drie theoretisch deelvragen.

De vierde praktijkgerichte deelvraag is door middel van een jurisprudentieonderzoek beantwoord. Voor dit onderzoek zijn er 23 uitspraken geanalyseerd, gewezen door rechtbanken en gerechtshoven op landelijk niveau tussen de periode maart 2016 tot en met maart 2020.

Met dit onderzoek is beoogd handvatten te geven welke omstandigheden de ontbinding van de huurovereenkomst al dan niet rechtvaardigen, ingeval er sprake is van hennepcultuur in de woonruimte. Het jurisprudentieonderzoek heeft uitgewezen dat in vrijwel alle uitspraken niet aan één omstandigheid een beslissende of doorslaggevende betekenis toekomt. Het blijft in de meeste gevallen een combinatie van verschillende omstandigheden en deze zijn per geval verschillend. Dat neemt niet weg dat de doelstelling wel grotendeels is bereikt. Een belangrijke conclusie is dat het criterium bedrijfsmatig karakter of eigen gebruik een belangrijke rol speelt bij de beoordeling van de rechter. De stelling dat de huurder wegens een medische behoefte hennep moet kweken wordt door de rechter in bijna elke uitspraak geaccepteerd. Het is wel van belang dat de huurder zijn medische behoefte voldoende heeft onderbouwd. Ook is een belangrijke conclusie dat bij een bedrijfsmatig karakter de algemene risico's op overlast en gevaar direct door de rechter worden aangenomen, terwijl deze bij eigen gebruik door de verhuurder voldoende moeten worden onderbouwd. Bij onvoldoende onderbouwing van de risico's op gevaar en overlast wordt de ontbinding van de huurovereenkomst doorgaans door de rechter afgewezen bij eigen gebruik.

Het advies aan de rechters van de rechtbank Noord-Holland is om eerst het onderscheid tussen een bedrijfsmatig karakter of het eigen gebruik van de hennepcultuur vast te stellen in de beoordeling of de ontbinding van de huurovereenkomst is gerechtvaardigd. Bij bedrijfsmatige cultuur worden de risico's op gevaar en overlast direct aangenomen. Deze omstandigheden zijn doorgaans voldoende om de vordering toe te kunnen wijzen, maar de rechter dient alle toetsingscriteria zoals gebruikt in het jurisprudentieonderzoek in overweging te nemen in zijn beoordeling. Alle omstandigheden van het geval spelen immers een rol bij de beoordeling van de rechter. Deze toetsingscriteria zijn: de ernst van de tekortkoming, de persoonlijke omstandigheden van de huurder, de gevolgen van de ontbinding, de voorgeschiedenis van de huurder en het belang van de verhuurder.

Als er sprake is van eigen gebruik, dan dient de rechter te beoordelen of de huurder zijn medische behoefte voldoende heeft onderbouwd. In dat geval worden de risico's op gevaar en overlast niet direct door de rechter aangenomen. Als de verhuurder de risico's op gevaar en overlast voldoende heeft onderbouwd, dan is dit doorgaans voldoende om de vordering toe te kunnen wijzen, maar de rechter dient wederom alle voormelde toetsingscriteria in overweging te nemen in zijn beoordeling. Om een eenduidige lijn binnen de rechtspraak te ontwikkelen, wordt geadviseerd om in beraad te gaan met andere rechterlijke instanties om het advies te verwerken in een landelijke richtlijn. De aanbeveling is om een beslisboom te gebruiken. Deze wordt in hoofdstuk 7 gepresenteerd. Dit kan als handvat dienen voor de rechter.

Inhoudsopgave

Lijst van afkortingen	8
Hoofdstuk 1: Inleiding	9
1.1. Aanleiding en probleemanalyse	9
1.1.1. Beoordeling van de rechter	10
1.1.2. Gevolgen van hennepsteelt	10
1.1.3. Vraagstuk van de opdrachtgever	11
1.1.4. Afbakening.....	11
1.2. Doelstelling, centrale vraag en deelvragen	12
1.2.1. Doelstelling.....	12
1.2.2. Centrale vraag.....	12
1.2.3. Theoretische deelvragen.....	12
1.2.4. Praktijkgerichte deelvraag.....	12
1.3. Onderzoeksmethoden en verantwoording deelvragen	13
1.3.1. Uitvoering en verantwoording van het theoretisch onderzoek	13
1.3.2. Uitvoering en verantwoording van het praktijkonderzoek	14
1.3.3. Topics ten behoeve van het praktijkonderzoek.....	15
1.3.4. Leeswijzer.....	16
Hoofdstuk 2: Hennep en huur	17
2.1. Hennepsteelt in Nederland.....	17
2.2. Hurovereenkomst voor woonruimte	18
2.3. Een tekortkoming.....	18
2.3.1. Het zero-tolerance beleid	19
2.3.1.1. Politieke discussie	20
2.3.2. Goed huurderschap	20
2.3.2.1. Aansprakelijkheid voor schade.....	21
2.3.2.2. Overlast.....	21
2.3.3. De Opiumwet	22
2.3.4. Bestemming woonruimte.....	23
2.3.4.1. Bedrijfsmatig karakter of voor eigen gebruik.....	23
2.4. Tussenconclusie	24
Hoofdstuk 3: Einde van de huurovereenkomst	25
3.1 Het wettelijk kader	25
3.1.1. Bescherming van de huurder	25

3.2.	Beëindiging van de huurovereenkomst	25
3.2.1.	Ontbinding	26
3.2.1.1.	Prejudiciële beslissing	27
3.3.	Voorlopige voorziening	28
3.4.	Tussenconclusie	29
Hoofdstuk 4: Bewijsvoering		30
4.1.	Stelplicht en bewijslast	30
4.2.	Toetsingskader van de rechter	30
4.2.1.	Belang huurder	31
4.2.1.1.	Tenzij-clausule	31
4.2.2.	Belang verhuurder	32
4.3.	Tussenconclusie	32
Hoofdstuk 5: Resultaten		34
5.1.	Toetsingscriteria	34
5.1.1.	Geschonden verplichting en ernst	34
5.1.1.2.	Geschonden verplichting	34
5.1.1.2.	Ernst	35
5.1.2.	Persoonlijke en bijzondere omstandigheden huurder	36
5.1.3.	Bedrijfsmatige teelt/eigen gebruik	38
5.1.4.	Overlast	39
5.1.5.	Gevolgen van ontbinding	40
5.1.6.	Voorgeschiedenis huurder	41
5.1.7.	Belang verhuurder	41
5.2.	Tussenconclusie	42
Hoofdstuk 6: Conclusies		43
Hoofdstuk 7: Aanbevelingen en beroepsproduct		45
7.1.	Toelichting bij het beroepsproduct	46
Bronnenlijst		47
Bijlagen		53
Bijlage I		54
Bijlage II		58

Lijst van afkortingen

Burgerlijk Wetboek	BW
Het Verdrag inzake de Rechten van het Kind	IVRK
Opiumwet	Opw
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering	Rv

Hoofdstuk 1: Inleiding

In dit hoofdstuk worden de probleemanalyse en de aanleiding van het vraagstuk besproken. Vervolgens komen de doelstelling, de centrale vraag en de deelvragen in paragraaf 1.2 aan bod. In paragraaf 1.3 worden de onderzoeksmethoden toegelicht. Afsluitend volgt een leeswijzer.

§ 1.1. **Aanleiding en probleemanalyse**

Een huurder is ongeneeslijk ziek. Voor zijn ziekte moet hij verschillende medicijnen nemen. Deze medicatie zorgt voor veel bijwerkingen. Om de bijwerkingen te beperken, gebruikt de huurder hennep. Om in zijn behoefte te kunnen voorzien, kweekt hij hennep in zijn huurwoning. De politie heeft in de woonruimte van de huurder een hennepkwekerij van 18 planten ontdekt. De verhuurder wil de huurovereenkomst te ontbinden. Het kweken van hennep levert een tekortkoming in de nakoming op en dit rechtvaardigt de ontbinding van de huurovereenkomst, aldus de verhuurder. De zaak kwam voor de rechter. Volgens de huurder was het gebruik van hennep van levensbelang gelet op zijn medische achtergrond. De huurder had gepoogd op andere manieren aan hennep te komen, bijvoorbeeld van de coffeeshop. Dit was echter niet steeds continu leverbaar en daarbij kostte het hem ook veel geld wat hij zich niet kon veroorloven met een uitkering. De ontbinding van de huurovereenkomst is niet gerechtvaardigd, aldus de huurder.¹

Voorbeeld 1

Over bovengeschetste casus boog de rechtbank Oost-Brabant zich in 2018. De rechter diende te beoordelen of de huurder door het kweken van hennep in de woonruimte was tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen en zo ja, of de tekortkoming de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigde.

Uit de media blijkt dat hennepkwekers tegenwoordig steeds vaker tegen de lamp lopen. Zo werd recentelijk nog een hennepkwekerij ontdekt door een ontstane brand.² Daarnaast viel een hennepkweker in de winter van 2019 door de mand doordat de sneeuw op het dak van de huurwoning was gesmolten. Dit kwam door de warmte installatie die was aangelegd voor de hennepkwekerij.³ Ook werd een grote hoeveelheid hennep aangetroffen in het huis van de ouders van topsporter Yuri van Gelder vanwege een afwijkend stroomgebruik.⁴

¹ Rb Oost-Brabant 30 augustus 2018, ECLI:NL:RBOBR:2018:4188

² De Politie 2020

³ 'Klassieke fout wietkeker met pak sneeuw op het dak' *De Telegraaf*, 23 januari 2019

⁴ Schildkamp, *het AD* 9 januari 2019

Verreweg de meeste verhuurders zijn hennepkwekers liever kwijt dan rijk. Daarom hanteren veel verhuurders ten aanzien van hennepsteelt een *'zerotolerance beleid.'* Dit beleid houdt in dat de verhuurder direct optreedt wanneer hennep in het gehuurde wordt aangetroffen.⁵ De verhuurder kan bij de ontdekking van een hennepkwekerij de huurovereenkomst opzeggen met wederzijds goedvinden van de huurder gelet op het bepaalde in de artikelen 7:228 en 7:271 lid 8 BW. In de praktijk blijkt echter dat weinig huurders hiermee akkoord gaan.⁶ Als een huurder weigert te vertrekken uit de woonruimte, dan kan de verhuurder op grond van art. 6:265 BW met een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst naar de rechter stappen. De grondslag voor de ontbinding is erin gelegen dat de huurder tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen die voortvloeien uit de wet en uit de huurovereenkomst.

§ 1.1.1. *Beoordeling van de rechter*

Volgens art. 6:265 BW kan een overeenkomst niet worden ontbonden als de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Dit staat ter beoordeling van de rechter. Als het kweken van hennep gepaard gaat met overlast, gevaarstelling en schade aan de woonruimte, is er een reële kans dat een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst wordt toegewezen door de rechter.⁷ De persoonlijke omstandigheden van de huurder kunnen ervoor zorgen dat de tekortkoming de ontbinding van de huurovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Deze omstandigheden waren voor de rechter in voorbeeld 1 redenen om de vordering af te wijzen.

§ 1.1.2. *Gevolgen van hennepsteelt*

Voor zowel de verhuurder als de huurder kan hennepsteelt in de woonruimte grote gevolgen met zich meebrengen. Voor de huurder betekent het veelal dat de verhuurder de huurovereenkomst opzegt en het is zelfs mogelijk dat de huurder een geruime tijd geen recht heeft op een nieuwe huurwoning. Bovendien kan de huurder strafrechtelijk worden vervolgd door het Openbaar Ministerie.⁸ Ook heeft de ontdekking van een hennepkwekerij in de woonruimte gevolgen voor de verhuurder. Hennepsteelt brengt de veiligheid van omwonenden in het geding. Dit komt door het brandgevaar en de toeloop van criminaliteit.⁹ Daarnaast moet de verhuurder vaak opdraaien voor de kosten van lekkages, brandschade en illegaal afgetapte elektriciteit.¹⁰

⁵ Kloosterman, *FUTD* 2017

⁶ Alex advocaten 2019

⁷ Gogna 2020

⁸ Rijksoverheid z.d.

⁹ De Redelijkheid, *Noord Hollandsdagblad* 18 januari 2020

¹⁰ De Politie z.d.

§ 1.1.3. *Vraagstuk van de opdrachtgever*

De rechters van de rechtbank Noord-Holland hebben weinig handvatten bij de beoordeling of hennepsteelt in de woonruimte de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Er is geen beleid of richtlijn geformuleerd ten aanzien van dit onderwerp, waardoor er sprake is van subjectiviteit in de beoordeling van de rechter. Wat voor de ene rechter een duidelijk geval van ontbinding is, kan voor de andere rechter een uitzonderingsgeval zijn. Om de rechtseenheid binnen de rechtspraak en de rechtszekerheid voor burgers te waarborgen, is het van belang dat rechters op één lijn zitten bij de beoordeling of hennepsteelt in de woonruimte de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Zodoende is vanuit de rechtbank Noord-Holland de wens ontstaan om in kaart te brengen welke omstandigheden de ontbinding van de huurovereenkomst al dan niet rechtvaardigen, ingeval er sprake is van hennepsteelt in de woonruimte. Daarbij richt het onderzoek zich op landelijke uitspraken van verschillende rechtbanken en gerechtshoven.

§ 1.1.4. *Afbakening*

Dit onderzoeksrapport richt zich uitsluitend op hennepsteelt in een woonruimte, waarbij de definitie van woonruimte uit art. 7:233 BW in samenhang met art. 7:235 en art. 7:236 BW wordt aangehouden. Dit betekent dat onder een woonruimte wordt verstaan: een gebouwde onroerende zaak, dat zelfstandig of onzelfstandig is verhuurd en een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden. Daarnaast heeft hennepsteelt een strafrechtelijk, bestuursrechtelijk en civielrechtelijk karakter. Dit onderzoeksrapport richt zich hoofdzakelijk op het civielrechtelijke aspect. De andere aspecten worden daarmee, voor zover ze geen relatie hebben met de centrale vraag en deelvragen, in dit onderzoeksrapport buiten beschouwing gelaten.

§ 1.2. Doelstelling, centrale vraag en deelvragen

§ 1.2.1. Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is een advies uitbrengen aan de rechters van de rechtbank Noord-Holland over de ontbinding van de huurovereenkomst bij hennepsteelt in de woonruimte, door het in kaart brengen van omstandigheden die de ontbinding van de huurovereenkomst al dan niet rechtvaardigen. Het advies zal uitmonden in een beslisboom, waarin de omstandigheden staan vermeld die van belang zijn voor de beoordeling van de rechter. Concreet houdt dit in dat een beroepsproduct wordt gepresenteerd dat als handvat kan dienen bij de beoordeling van de rechter of de ontbinding van de huurovereenkomst is gerechtvaardigd, ingeval er sprake is van hennepsteelt in de woonruimte.

§ 1.2.2. Centrale vraag

Welk advies kan aan de rechters van de rechtbank Noord-Holland worden gegeven over de ontbinding van een huurovereenkomst wegens hennepsteelt in de woonruimte, volgens wet- en regelgeving, literatuur- en jurisprudentieonderzoek?

§ 1.2.3. Theoretische deelvragen

1. Wanneer levert hennepsteelt in de woonruimte een tekortkoming in de nakoming van de huurder op volgens wet- en regelgeving en literatuuronderzoek?
2. Op welke manier kan een huurovereenkomst wegens een tekortkoming in de nakoming van de huurder worden ontbonden volgens wet- en regelgeving en literatuuronderzoek?
3. Wat is de bewijslastverdeling ten aanzien van een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst ten gevolge van hennepsteelt in de woonruimte, volgens wet- en regelgeving en literatuuronderzoek?

§ 1.2.4. Praktijkgerichte deelvraag

4. Op grond van welke feiten en omstandigheden oordelen rechters volgens jurisprudentieonderzoek dat de ontbinding van de huurovereenkomst wegens hennepsteelt in de woonruimte al dan niet is gerechtvaardigd?

§ 1.3. **Onderzoeksmethoden en verantwoording deelvragen**

Om de deelvragen te beantwoorden, zijn diverse onderzoeksmethoden gebruikt. De gebruikte onderzoeksmethoden zijn: wetsanalyse, literatuuronderzoek en jurisprudentieonderzoek. Er is voor gekozen om verschillende onderzoeksmethoden te gebruiken, zodat de informatie uit zowel de theorie als uit de praktijk in kaart wordt gebracht. In de volgende subparagrafen wordt uiteengezet hoe de gebruikte onderzoeksmethoden zijn toegepast, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen het theoretisch onderzoek en het praktijkgerichte onderzoek.

§ 1.3.1. *Uitvoering en verantwoording van het theoretisch onderzoek*

Om de eerste drie deelvragen te beantwoorden zijn onder andere de Boeken 6 en 7 van het Burgerlijk Wetboek en het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bestudeerd. Om deze wetten te bestuderen, was het doen van een wetsanalyse vereist. De wetten zijn geanalyseerd door het bestuderen van de relevante algemene bepalingen die van toepassing zijn op het huurrecht, alsmede de specifieke bepalingen van het huurrecht. Verder is gebruik gemaakt van arresten van de Hoge Raad voor de uitleg van bepaalde wetsartikelen, waaronder een prejudiciële beslissing van de Hoge Raad uit 2018.

Naast wet- en regelgeving is gebruik gemaakt van literatuuronderzoek. Het doen van literatuuronderzoek heeft een duidelijk beeld geschetst over hoe de regelgeving in de praktijk wordt toegepast. Te denken valt aan literatuur uitgegeven door Wolters Kluwer en vakbladen zoals het Tijdschrift voor Huurrecht. Om het een begrijpelijk en leesbaar onderzoek te maken, zijn enkele uitspraken van rechtbanken en gerechtshoven in het juridisch kader gebruikt om praktijkvoorbeelden te geven. Door de corona crisis was het soms moeilijk om gebruik te kunnen maken van literatuur, waardoor is gekozen om een aantal elektronische bronnen te gebruiken. Om de betrouwbaarheid van deze bronnen te kunnen waarborgen, is gekeken naar de objectiviteit van de bron en de achtergrond van de auteur. Ook zijn de geraadpleegde elektronische bronnen voornamelijk afkomstig van de overheid. Verder is gebruik gemaakt van parlementaire stukken om de bedoeling van de wetgever te verhelderen. De geraadpleegde bronnen zijn geschreven door ervaringsdeskundigen op het gebied van huurrecht, bijvoorbeeld rechters en juristen. Voor de actualiteit van de bronnen is gekeken naar de publicatiedatum. Naast recente literatuur zijn bronnen geraadpleegd die voor 2010 zijn gepubliceerd. Deze bronnen zijn vooralsnog relevant, omdat het huurrecht op dit gebied geen drastische ontwikkelingen heeft doorgemaakt. Gelet op het voorgaande is de kwaliteit en de betrouwbaarheid van de geraadpleegde bronnen gewaarborgd.

Om tot relevante literatuur, tijdschriften en artikelen te komen is gebruik gemaakt van verschillende zoektermen in zoekmachines als Kluwer Navigator en Legal Intelligence. Voorbeelden daarvan zijn: 'hennepsteelt', 'tekortkoming', 'huurovereenkomst' en 'ontbinding.' Voor de relevantie van de

geraadpleegde bronnen is telkens gekeken naar de vraag in hoeverre deze bronnen bijdragen aan de beantwoording van de deelvraag. Dit heeft de validiteit van het onderzoek gewaarborgd. De gekozen onderzoeksmethode is betrouwbaar, omdat eerst naar de primaire bron (de wet) wordt gekeken, waarna valkliteratuur een beter inzicht heeft gegeven. Voor een overzicht van alle geraadpleegde bronnen wordt verwezen naar de bronnenlijst.

§ 1.3.2. Uitvoering en verantwoording van het praktijkonderzoek

Voor de beantwoording van de vierde deelvraag is een jurisprudentieonderzoek uitgevoerd. Het bestuderen van uitspraken verschaft helderheid over de wijze waarop rechters in de praktijk omgaan met de ontbinding van de huurovereenkomst wegens hennepsteelt in de woonruimte. Om dit in kaart te brengen is het doen van jurisprudentieonderzoek de beste methode vanwege de efficiëntie. Het afnemen van interviews zou ook een mogelijke methode zijn, maar dit was door de corona crisis niet mogelijk.

Voor het jurisprudentieonderzoek zijn uitspraken van rechtbanken en gerechtshoven geanalyseerd. De jurisprudentie is verzameld door gebruik te maken van websites en zoekmachines. Dit zijn Rechtspraak.nl en de zoekmachine Kluwer Navigator. Bij het verzamelen van jurisprudentie zijn verschillende zoektermen zoals: 'ontbinding' en 'hennep' gebruikt, zodat een selectie overbleef van 482 uitspraken. Om actueel te blijven zijn vanaf maart 2016 tot en met maart 2020 uitspraken geanalyseerd. Hierdoor bleef een selectie over van 230 uitspraken. Er is gekozen om een concreet aantal van 23 uitspraken te analyseren, omdat dit aantal voldoende is om een duidelijk beeld te scheppen van de verschillende overwegingen van rechters. Om erachter te komen welke feiten en omstandigheden ertoe leiden dat de ontbinding van de huurovereenkomst wel of niet is gerechtvaardigd, is ervoor gekozen om dit in één deelvraag te behandelen. Daarbij zijn 12 uitspraken geselecteerd waarin de rechter van oordeel was dat de ontbinding van de huurovereenkomst was gerechtvaardigd en 11 uitspraken zijn geselecteerd waarin de rechter van oordeel was dat de ontbinding van de huurovereenkomst niet was gerechtvaardigd. Dit levert een representatieve steekproef op.

Om de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek te waarborgen, is het van belang dat in alle geanalyseerde uitspraken hennep in de woonruimte is ontdekt waarbij de verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst vordert. In twee uitspraken is sprake van een kort geding, waardoor de verhuurder slechts ontruiming van de woning kan vorderen. In kort geding kan immers geen ontbinding van een huurovereenkomst worden gevorderd. Toch zijn deze uitspraken geselecteerd, omdat de rechter in deze uitspraken een oordeel gaf over de vraag of de rechter in de bodemprocedure de ontbinding van de huurovereenkomst al dan niet zou toewijzen. Dit maakt dat deze uitspraken relevant zijn voor dit onderzoek. De uitspraken waarin de ontbinding van de huurovereenkomst is gerechtvaardigd, betreffen de uitspraken in de tabel in bijlage I. Dit zijn de uitspraken 1 tot en met 12. De uitspraken waarin de

ontbinding van de huurovereenkomst niet is gerechtvaardigd, betreffen de uitspraken in de tabel in bijlage II. Dit zijn de uitspraken 13 tot en met 23. Voor een volledig overzicht van de geanalyseerde uitspraken wordt verwezen naar de bronnenlijst onder 'jurisprudentie geanalyseerde uitspraken.'

Tijdens de analyse is gekeken naar de beoordeling, de overwegingen van rechters en de beslissing. Daarna zijn de uitspraken op telkens dezelfde toetsingscriteria geanalyseerd en met elkaar vergeleken. De gekozen toetsingscriteria zijn ondergebracht in topics. Deze topics worden verder toegelicht onder paragraaf 1.3.3.

§ 1.3.3. Topics ten behoeve van het praktijkonderzoek

Eerst zijn de uitspraken geanalyseerd aan de hand van de volgende toetsingscriteria:

1. Persoonlijke en bijzondere omstandigheden van huurder
2. Omvang hennepkwekerij en motief van huurder
3. Overlast
4. Eerder genomen stappen door verhuurder
5. Voorgeschiedenis van de huurder

Na de analyse zijn de toetsingscriteria echter deels herformuleerd. Gebleken was dat de eerder gekozen criteria niet in alle uitspraken opgingen, zodat deze onderwerpen minder van belang waren voor de beoordeling door de rechter. Om deze reden zijn de uitspraken nogmaals geanalyseerd, waarna de toetsingscriteria zijn bijgeschaafd. De gekozen toetsingscriteria zijn de meest voorkomende overwegingen die aan bod komen bij de beoordeling van de rechter of de ontbinding van de huurovereenkomst is gerechtvaardigd, ingeval er sprake is van hennepsteelt in de woonruimte. Aan de hand van de volgende toetsingscriteria zijn de uitspraken vervolgens geanalyseerd:

1. De geschonden verplichting en ernst
2. De persoonlijke omstandigheden van de huurder
3. Bedrijfsmatige teelt of voor eigen gebruik
4. Overlast
5. De gevolgen van de ontbinding
6. De voorgeschiedenis van de huurder
7. Het belang van de verhuurder

§ 1.3.4. Leeswijzer

Dit onderzoeksrapport is onderverdeeld in verschillende hoofdstukken. Vanaf hoofdstuk 2 begint het juridisch kader. Eerst zal de huidige situatie van hennepsteelt in Nederland worden besproken. Daarna zal worden toegelicht welke wet- en regelgeving van toepassing is op de huurovereenkomst van woonruimte. Vervolgens wordt beschreven wanneer hennepsteelt in de woonruimte een tekortkoming in de nakoming oplevert. In hoofdstuk 3 wordt uiteengezet op welke manier een huurovereenkomst kan worden ontbonden wegens een tekortkoming in de nakoming van de huurder. Ook wordt aandacht besteed aan de voorlopige voorziening. In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe de bewijslast is verdeeld tussen de verhuurder en de huurder. Vervolgens wordt het toetsingskader van de rechter in kaart gebracht, waarbij de belangen van de verhuurder en de huurder worden belicht. Vanaf hoofdstuk 5 worden de resultaten uitgewerkt uit het jurisprudentieonderzoek. In hoofdstuk 6 volgt de eindconclusie en de beantwoording van de centrale vraag. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een aanbeveling gedaan, waarbij een beroepsproduct in de vorm van een beslisboom wordt gepresenteerd.

Hoofdstuk 2: Hennep en huur

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet wanneer hennepteelt in de woonruimte een tekortkoming in de nakoming van de huurder oplevert. Voordat dit aan de orde komt, zal eerst informatie worden gegeven over de huidige situatie van hennepteelt in Nederland. Daarna zal de huurovereenkomst van woonruimte aan bod komen.

§ 2.1. Hennepteelt in Nederland

Volgens hoogleraar criminologie Toine Spapens wordt in iedere gemeente in Nederland hennep gekweekt.¹¹ Hennepteelt is op grond van art. 3 Opw strafbaar. Toch heeft Nederland een omvangrijke hennepproductie.¹² De omvang van hennepteelt in Nederland is niet exact bekend, maar naar schatting zijn in Nederland 10.000 tot 30.000 hennepkwekerijen per jaar actief. Daarvan worden ongeveer 6.000 hennepkwekerijen ontdekt, waarbij in 4.500 van deze hennepkwekerijen een gevaarlijke situatie speelde, zoals brandgevaar.¹³

Hennepkwekerijen bevinden zich vooral binnen, bijvoorbeeld in speciaal ingerichte kweekruimtes en bedrijfspanden, maar ook op zolders en in kelders van huurwoningen.¹⁴ Dit gebeurt vaak onder broeierige omstandigheden. Te denken valt aan vochtige en warme ruimtes door de regulering van temperatuur, luchtvochtigheid en licht. Een hennepkwekerij heeft immers een aantal voorzieningen nodig zoals assimilatielampen, een waterreservoir, een bevochtigingssysteem en een afzuiginstallatie.¹⁵

Voor burgers is hennepteelt een kans om uit de schulden te komen of simpelweg een manier om meer inkomsten te genereren. Ter illustratie kan een gemiddelde hennepkweker met 260 hennepplanten jaarlijks € 106.000, - verdienen.¹⁶ In Nederland bundelen verschillende organisaties zoals de politie, het Openbaar Ministerie, gemeenten en diverse woningcorporaties hun krachten in een integrale aanpak om hennepteelt in Nederland te bestrijden. Ook burgers kunnen meehelpen hennepkwekerijen te bestrijden door melding te doen bij de politie via een anoniem meldpunt, ingeval er een vermoeden is van een hennepkwekerij.¹⁷

¹¹ Jansen, Code geel 2018/03

¹² CCV z.d.

¹³ De Onderzoeksraad voor Veiligheid 2018, p. 11

¹⁴ De Onderzoeksraad voor Veiligheid 2018, p. 27

¹⁵ Ter Meulen *WR* 2004, par. 2

¹⁶ De Onderzoeksraad voor Veiligheid 2018, p. 27

¹⁷ De Politie z.d.

§ 2.2. Huurovereenkomst voor woonruimte

De huurovereenkomst is een bijzondere overeenkomst. Daarom zijn de bepalingen van het huurrecht grotendeels ondergebracht in titel 4 van Boek 7 BW.¹⁸ Titel 4 begint bij de algemene bepalingen, hetgeen wil zeggen dat deze van toepassing zijn op alle vormen van huur. Naast de bepalingen uit Boek 7 zijn de algemene leerstukken uit het vermogensrecht zoals ondergebracht in Boek 3 en Boek 6 BW ook van belang voor de huurovereenkomst. Door de gelaagde structuur van het BW gaan de bijzondere bepalingen over de huurovereenkomst uit Boek 7 (*lex specialis*) vóór de algemene bepalingen van het vermogensrecht uit Boek 3 en 6 BW (*lex generalis*).¹⁹

De huurovereenkomst is in art. 7:201 lid 1 BW gedefinieerd. Uit dit artikel volgen twee elementen. Het eerste element is dat de verhuurder aan de huurder het gebruik van een zaak of een gedeelte daarvan dient te verschaffen. Het tweede element is dat de huurder een tegenprestatie moet voldoen aan de verhuurder.²⁰ Meestal bestaat de tegenprestatie uit de betaling van geld in maandelijkse termijnen, maar dit is geen vereiste.²¹ De tegenprestatie moet voldoende bepaalbaar zijn. Het is niet van belang of partijen zelf de overeenkomst als huurovereenkomst kwalificeren. De inhoud van de overeenkomst is bepalend. Wanneer een overeenkomst de hiervoor genoemde elementen omvat, kan deze dus worden gekwalificeerd als een huurovereenkomst. Ook als partijen dat niet voor ogen hadden.²²

Voor de huur van woonruimte zijn zowel de algemene bepalingen neergelegd in de artikelen 7:201 tot en met 7:231 BW als de specifieke bepalingen voor woonruimte geregeld in de artikelen 7:232 tot en met 7:282 BW van belang.²³

§ 2.3. Een tekortkoming

Voordat de rechter toekomt aan de beoordeling of de ontbinding van de huurovereenkomst is gerechtvaardigd, dient eerst vast komen te staan dat de huurder is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen. In paragraaf 2.2. is gebleken dat de verhuurder en de huurder verplichtingen tegenover elkaar hebben. Deze verplichtingen worden verder uitgewerkt in de algemene bepalingen van titel 4 van Boek 7 BW en zijn ook van toepassing op de huurovereenkomst.²⁴

¹⁸ Sengers & van der Sanden 2018, p. 16

¹⁹ *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 6

²⁰ Sengers & van der Sanden 2018, p. 17

²¹ Steenmetser 2019, p. 20

²² Kist 2018, p. 14

²³ Steenmetser 2019, p. 19

²⁴ Kist 2018, p. 23

Als de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, dan is er sprake van een tekortkoming in de nakoming in de zin van art. 6:74 BW. Een tekortkoming geeft de verhuurder op grond van art. 6:265 lid 1 BW de bevoegdheid om de huurovereenkomst te ontbinden. Dit komt in paragraaf 3.2.1. uitvoeriger aan bod. Eerst zullen de verplichtingen van de huurder in de volgende paragrafen worden behandeld. Dit onderzoek richt zich uitsluitend op de verplichtingen van de huurder die betrekking hebben op hennepsteelt in de woonruimte.

§ 2.3.1. Het zerotolerance beleid

Zoals in paragraaf 1.1 naar voren kwam, hanteren de meeste verhuurders een zerotolerance beleid ten aanzien van hennepsteelt. De letterlijke vertaling is 'nultolerantiebeleid.' Het betekent dat een huurder onder geen omstandigheden hennep mag kweken, drogen of knippen in de woonruimte.²⁵ Dit beleid kan worden opgenomen in de algemene voorwaarden, zodat dit deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Verhuurders hopen met dit beleid huurders af te schrikken in de hoop dat zij hierdoor afzien van illegale praktijken, zoals hennepsteelt in de woonruimte.²⁶ Dat veel verhuurders een zerotolerance beleid voeren wordt in de rechtspraak aangenomen als een feit van algemene bekendheid.²⁷ Van de verhuurder mag wel worden verwacht dat hij een deugdelijk beleid ontwikkelt. De verhuurder dient de huurder ook duidelijk te informeren over dit beleid.²⁸

Als een huurder in strijd handelt met het zerotolerance beleid van de verhuurder, dan schiet hij tekort in de nakoming van de huurovereenkomst. Het komt steeds vaker voor dat verhuurders dit beleid combineren met een boetebeding in de algemene voorwaarden. Mocht de huurder in dat geval hennep kweken, dan is er sprake van een tekortkoming in de nakoming, maar ook is hij een boete verschuldigd.²⁹

Alvorens de verhuurder bij een overtreding van het zerotolerance beleid een gang maakt naar de rechter, zal hij de huurder veelal eerst verzoeken zelf de huurovereenkomst op te zeggen en de woning vrijwillig te verlaten. Dit bespaart tijd en geld.³⁰ Voor de huurder heeft dit het voordeel dat hij voorkomt dat hij op een 'zwarte lijst' wordt gezet, zodat hij gemakkelijker een andere woning kan vinden.³¹

²⁵ Pol, *het AD* 19 januari 2019

²⁶ Akkermans & Ràkers e.a. 2018, p. 52

²⁷ Goeman & Van den Oord *WR* 2019, par. 3.6, zie bijvoorbeeld: Rb Zeeland-West Brabant 23 november 2016, ECLI:NL:RBZWB:2016:8411

²⁸ Ter Meulen *WR* 2004, par.15

²⁹ Sengers & van der Sanden 2018, p. 47

³⁰ Laconi, *De Stentor* 23 februari 2019

³¹ De Limburger, *AD* 24 december 2019

§ 2.3.1.1. Politieke discussie

Het strenge beleid van verhuurders roept in de Tweede Kamer vragen op. Op 26 februari 2019 stelde Peters, Kamerlid van de partij CDA, Kamervragen aan Van Ark, Staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid naar aanleiding van een dreigende uithuiszetting van een gezin vanwege de vondst van hennep. Een verhuurder zette een gezin van vijf kinderen op straat nadat er 96 gram hennep in de woonruimte was aangetroffen.³² Peters vroeg of de Staatssecretaris zijn mening deelde, namelijk: de door de verhuurder getroffen maatregel was buitenproportioneel en kinderen mogen hiervan niet de dupe worden. Bovendien zijn huisuitzettingen schadelijk, duur en nutteloos.³³ Kort samengevat antwoordde de Staatssecretaris dat de verhuurder bij een overtreding van de Opiumwet de huurovereenkomst kan ontbinden. In sommige situaties blijkt bij fraude en overlast huisuitzetting onvermijdelijk. Toch moet huiszetting zo veel mogelijk worden voorkomen, dit geldt te meer als daar kinderen bij betrokken zijn. Het gezin heeft uiteindelijk elders een woonruimte kunnen krijgen.³⁴ In paragraaf 2.4. wordt nader ingegaan op het in strijd handelen met de Opiumwet. Eerst zal de verplichting tot goed huurderschap nu aan bod komen.

§ 2.3.2. Goed huurderschap

Wanneer de huurder zich als slecht huurder gedraagt, wordt dit in het algemeen gelijk gesteld aan een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst.³⁵ Een van de belangrijkste verplichtingen die een huurder heeft, is dat hij zich als goed huurder dient te gedragen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. Deze verplichting vloeit voort uit art. 7:213 BW. Hoewel niet direct duidelijk is wat wel of niet onder goed huurderschap wordt verstaan, blijkt de wetgever hiermee te bedoelen dat een goed huurder zijn inhoudt dat de huurder zich dient te gedragen zoals een behoorlijk mens zich als huurder hoort te gedragen. De omstandigheden van het geval dienen hierbij in aanmerking te worden genomen om te bepalen wat van de huurder als goed huurder mag worden verwacht. De wetgever heeft aansluiting gezocht bij de algemene terminologie van Boek 6 en 7 BW. Te denken valt aan 'de zorg van een goed opdrachtnemer' of 'een goed werknemer of werkgever'.³⁶ De norm goed huurderschap kan deels open of gesloten zijn. Partijen kunnen het begrip goed huurderschap namelijk zelf deels invullen door in de huurovereenkomst diverse gedragsverplichtingen van de huurder vast te leggen. Op deze manier nemen partijen het open karakter van het goed huurderschap weg.³⁷

³² Timmers, *Tubantia* 18 februari 2019

³³ Aangangsel Handelingen II 2018/19, nr. 2019Z03816, p. 1

³⁴ Aangangsel Handelingen II 2018/19, nr. 2097, p. 1-2

³⁵ Van Lochem 2019, p. 163

³⁶ *Kamerstukken II* 1997-1998 26089, nr. 3, p. 23

³⁷ Van Lochem 2019, p. 163

§ 2.3.2.1. Aansprakelijkheid voor schade

Als door een tekortkoming van de huurder schade is ontstaan, dan is hij aansprakelijk voor deze schade op grond van art. 6:74 en art. 7:218 BW. Voor schadeplichtigheid is wel van belang dat de schade aan de huurder kan worden toegerekend.³⁸ Een voorbeeld van toegebrachte schade door hennep teelt in de woonruimte is schade door het illegaal aftappen van stroom, waardoor de elektrische installatie niet meer voldoet aan de veiligheidseisen.³⁹ Ook is de huurder op grond van art. 7:219 BW verantwoordelijk voor schade aan het gehuurde, toegebracht door personen die met zijn goedvinden het gehuurde hebben gebruikt. Een terugkerend verweer dat een huurder voert in een procedure bij de rechter is dat hij alle betrokkenheid bij de hennepkwekerij ontkent en op grond daarvan niet aansprakelijk is.⁴⁰ Aangezien art. 7:219 BW een risicoaansprakelijkheid van een huurder veronderstelt, houdt dit verweer meestal geen stand. Dit vergt echter wel een gedegen feitenonderzoek waarvoor in kort geding geen plaats is.⁴¹

Twee bejaarde huurders waren aansprakelijk voor de hennepkwekerij die hun zoon runde in de tuin van hun huurwoning. De bejaarden voerden het verweer dat hun zoon verantwoordelijk was voor de hennepplanten. Toch was het bejaarde stel aansprakelijk voor de gedragingen van hun zoon, aangezien zij de sleutel naar de tuin van de woning ter beschikking hadden gesteld aan hun zoon. Dit maakte dat de zoon met hun goedvinden de tuin gebruikte en daarmee was het stel bejaarden aansprakelijk.⁴²

Voorbeeld 2

Uit bovenstaande casus blijkt dat de huurders op grond van art. 7:219 BW aansprakelijk zijn voor de schade die hun zoon aan het gehuurde heeft toegebracht. Dit brengt niet direct met zich mee dat de verhuurder de huurovereenkomst kan beëindigen. Daarbij is beslissend of de huurders zich, in het licht van de gedragingen van derden, zelf niet als een goed huurder hebben gedragen. De rechter dient daarbij te beoordelen of er voldoende verband bestaat tussen de gedragingen en het gebruik van het gehuurde. Bijvoorbeeld als de huurders op de hoogte waren van de gedragingen of daarmee ernstig rekening mee hadden moeten houden, maar hebben nagelaten maatregelen te treffen.⁴³

§ 2.3.2.2. Overlast

Het goed huurderschap is een voortdurende zorgverplichting. Het strekt zich niet alleen uit over het gebruik van de woonruimte en de omgeving, maar ook ten opzichte van burens. Een huurder mag geen

³⁸ Sengers & van der Sanden 2018, p. 40

³⁹ HR 29 mei 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH2952, r.o. 3.4.2.

⁴⁰ Ter Meulen *WR* 2007, par. 6

⁴¹ Hof 's-Hertogenbosch 11 juni 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:2121

⁴² Rb Midden-Nederland 1 juni 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:2858, r.o. 4.1

⁴³ HR 22 juni 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ8743, r.o. 3.3.2.

overlast veroorzaken of de leefbaarheid van de buurt verminderen.⁴⁴ Een huurder die overlast bezorgt aan omwonenden schiet in beginsel tekort in de nakoming van zijn verplichtingen.⁴⁵ In jurisprudentie worden een aantal gedragingen als overlast gekwalificeerd. Voorbeelden hiervan zijn geluidsoverlast, vervuiling van de woning of het kweken van hennep.⁴⁶ Toegespitst op overlast dat wordt veroorzaakt door een hennepkwekerij kan dit allereerst bestaan uit stankoverlast. Hennep kent een sterke geur en dit kan overlast voor omwonenden opleveren. Ten tweede kan er schade worden toegebracht aan de woonruimte. Bij het kweken van hennep wordt veel water gebruikt, waardoor er lekkage kan ontstaan. Ten derde moeten de hennepplanten worden verlicht met lampen. Deze lampen gebruiken veel stroom, zodat huurders veelal op een illegale manier stroom aftappen om in die behoefte te kunnen voorzien.⁴⁷ Tot slot kunnen burens overlast ondervinden doordat hun buurt verloedert. Het imago van de buurt kan door hennepcultuur schade lopen, met leegstand tot gevolg.⁴⁸

Het is van algemene bekendheid dat de aanwezigheid van een hennepkwekerij voor het gehuurde en voor omwonenden een reële en verhoogde kans op brandschade en schade oplevert. Niet van belang is of de schade en overlast zich niet hebben gerealiseerd. Voldoende is dat de huurder de mogelijkheid heeft gecreëerd dat omwonenden hier mogelijk nadeel aan konden ondervinden.⁴⁹

§ 2.3.3. De Opiumwet

In art. 3 Opw wordt het vervaardigen en aanwezig hebben, telen, verwerken en verkopen van hennepproducten strafbaar gesteld. In paragraaf 2.3.1 kwam naar voren dat verhuurders regelmatig een zerotolerance beleid hanteren ten aanzien van hennep gerelateerde activiteiten. Verhuurders zoeken daarbij in hun beleid ook vaak aansluiting bij de Opiumwet, waarbij elke gedraging die in strijd is met de Opiumwet wordt verboden. Indien deze bepaling wordt overtreden door de huurder, dan levert dit een tekortkoming in de nakoming op. Immers, zo bleek uit paragraaf 2.3.1., de huurder handelt dan in strijd met de bepalingen die van toepassing zijn op de huurovereenkomst.

Een andere situatie is als de verhuurder geen bepaling in de overeenkomst heeft opgenomen die handelingen in strijd met de Opiumwet als tekortkoming kwalificeert. In dat geval is niet vanzelfsprekend dat de huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen als hij in strijd handelt met de Opiumwet. Immers, uit het Burgerlijk Wetboek vloeit niet voort dat het plegen van een strafbaar feit

⁴⁴ Sengers & van der Sanden 2018, p. 157

⁴⁵ HR 16 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0719, rov. 3.2.3

⁴⁶ Sengers & van der Sanden, 2018, p. 158

⁴⁷ Huurgeschil.nl 2018

⁴⁸ Hielkema 2009, p. 38

⁴⁹ Hof Amsterdam 1 maart 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:762, r.o 3.5.2.

automatisch een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst oplevert.⁵⁰ In een zaak bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden boog de rechter zich over de vraag of het plegen van een strafbaar feit ook betekent dat een huurder in strijd met heeft gehandeld met de verplichting tot goed huurderschap. Deze vraag werd ontkennend beantwoord. Daarbij maakte het gerechtshof expliciet een onderscheid tussen goed huurderschap en goed burgerschap.⁵¹ Het plegen van een strafbaar feit, zoals het kweken van hennep, leidt er dus niet per definitie toe dat een huurder tekortschiet in de nakoming van de huurovereenkomst. De verhuurder valt in deze situatie meestal terug op art. 7:213 BW, waarbij de rechter moet beoordelen of de huurder in strijd heeft gehandeld met de verplichting tot goed huurderschap.

§ 2.3.4. Bestemming woonruimte

De huurder dient het gehuurde te gebruiken conform de overeengekomen bestemming als vermeld in de huurovereenkomst. Dit is bepaald in art. 7:214 BW. Op deze manier houdt de verhuurder zeggenschap over de manier waarop het gehuurde door de huurder wordt gebruikt.⁵² Het exploiteren van een hennepkwekerij in een woonruimte kan in strijd zijn met de bestemming van het gehuurde. In dat geval schiet de huurder tekort in de nakoming van zijn verplichting om het gehuurde als woonruimte te gebruiken.⁵³

§ 2.3.4.1. Bedrijfsmatig karakter of voor eigen gebruik

Bij de beoordeling of de huurder in strijd handelt met de bestemming van het gehuurde kijkt de rechter naar het bedrijfsmatig karakter van de hennepcultuur. Veelal wordt een beroep door de verhuurder op art. 7:214 BW niet gehonoreerd, indien vast is komen te staan dat de hennepcultuur geen bedrijfsmatig karakter heeft. Bij de vaststelling of er sprake is van een bedrijfsmatig karakter speelt de omvang van de hennepkweek een rol. De rechter zoekt hierbij veelal aansluiting bij de Opiumwet. In de Aanwijzing Opiumwet wordt een grens getrokken of de omvang van de hennep al dan niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd. De grens die wordt gesteld is vijf hennepplanten. Een kwekerij met maximaal vijf plantjes is dus bestemd voor eigen gebruik. Mocht een huurder meer planten hebben, dan bestaat er een vermoeden dat het karakter bedrijfsmatig is.⁵⁴

Niet alleen speelt de omvang van de hennepkwekerij een rol bij de vaststelling of er sprake is van een bedrijfsmatig karakter, ook is relevant hoe de huurder de hennepkwekerij heeft ingericht met betrekking

⁵⁰ Sengers & van der Sanden 2018, p. 160

⁵¹ Hof Arnhem-Leeuwarden 7 juli 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:5912 r.o 4.4.

⁵² Kist 2018, p. 25

⁵³ De Jonge 2019, p. 291

⁵⁴ De Jonge 2019, p. 291

tot verwarming en bevoeiing.⁵⁵ Een hennepkwekerij met een omvang van minder dan vijf planten kan door de aanwezigheid van een professionele installatie toch een bedrijfsmatig karakter krijgen. Ook als een professionele installatie wordt aangetroffen in de woonruimte, maar geen hennepplanten aanwezig zijn kan worden gesproken van een bedrijfsmatig karakter. Hierbij kan worden gedacht aan voorbereidingshandelingen door het plaatsen van op bedrijfsmatig gebruik gerichte voorzieningen in de woning.⁵⁶ Het bedrijfsmatig karakter van de hennepkwekerij hoeft op zichzelf niet voldoende te zijn om daadwerkelijk over te gaan tot ontbinding. Dit is afhankelijk van de aard van het bedrijf en de bijkomende omstandigheden.⁵⁷

§ 2.4. Tussenconclusie

Uit het voorgaande hoofdstuk is gebleken hoe de huurder door het kweken van hennep in de woonruimte tekort kan schieten in de nakoming van zijn verplichtingen. Deze verplichtingen vinden hun oorsprong in de wet, maar vloeien ook voort uit de huurovereenkomst. Als de huurder niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, is er sprake van een tekortkoming in de nakoming. In het kader van hennepenteelt zijn met name het zerotolerance beleid, het goed huurderschap, de bestemming van het gehuurde en het in strijd handelen met de Opiumwet van belang. Dat sprake is van een tekortkoming wil niet direct zeggen dat de huurovereenkomst kan worden beëindigd. Hierover komt in het volgende hoofdstuk meer.

⁵⁵ Ter Meulen *WR* 2004, par. 6

⁵⁶ PHR 29 april 2011, ECLI:NL:PHR:2011:BP4799

⁵⁷ Ter Meulen *WR* 2007, par.3

Hoofdstuk 3: Einde van de huurovereenkomst

Dit hoofdstuk begint met het wettelijk kader van de beëindiging van de huurovereenkomst. Daarna zal worden besproken op welke wijze een huurovereenkomst ten gevolge van hennepsteelt in de woonruimte kan worden ontbonden. Tot slot wordt de voorlopige voorziening aangestipt.

§ 3.1 Het wettelijk kader

Zowel de verhuurder als de huurder is bevoegd de huurovereenkomst te beëindigen. Partijen zijn daarvoor wel gebonden aan de wet. In afdeling 7.4.4. van Boek 7 BW zijn de bepalingen over het eindigen van een huurovereenkomst geregeld. Daarnaast zijn ook de algemene bepalingen uit Boek 3 en Boek 6 BW van toepassing op de huurovereenkomst, zoals de totstandkoming van een rechtshandeling.⁵⁸

In art. 7:228 BW is de hoofdregel geformuleerd ten aanzien van de beëindiging van een huurovereenkomst. Voor de beëindiging van een huurovereenkomst voor woonruimte gelden echter speciale regels. Dit is neergelegd in art. 7:271 BW. Een voorbeeld daarvan is dat een huurovereenkomst voor woonruimte niet van rechtswege kan eindigen, tenzij het gaat om een huurovereenkomst naar haar aard voor korte duur is of tijdelijke huur.⁵⁹ Het enkele feit dat de termijn afloopt van een huurovereenkomst voor woonruimte betekent dus niet automatisch dat de huurovereenkomst is beëindigd.

§ 3.1.1. Bescherming van de huurder

Als er sprake is van een tekortkoming in de nakoming, dan kan een huurovereenkomst voor woonruimte alleen door de rechter worden ontbonden. Dit is neergelegd in art. 7:231 lid 1 BW. Uit lid 3 van dit wetsartikel blijkt dat het eerste lid van dwingend recht is, hetgeen betekent dat van deze bepaling niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. Met deze bepaling wordt de huurder beschermd. De ontbinding van een huurovereenkomst en de ontruiming van de woonruimte hebben namelijk vergaande gevolgen, zodat deze beoordeling niet aan partijen zelf, maar aan de rechter is overgelaten.⁶⁰

§ 3.2. Beëindiging van de huurovereenkomst

Voordat een gang naar de rechter wordt gemaakt kunnen de verhuurder en de huurder ten alle tijde eerst proberen om met wederzijds goedvinden de huurovereenkomst te beëindigen. Op deze manier wordt de

⁵⁸ Sengers & van der Sanden 2018, p. 265

⁵⁹ Kist 2018, p. 71

⁶⁰ Ter Meulen WR 2004, par. 13

huurovereenkomst beëindigd zonder tussenkomst van de rechter. Om misbruik van deze regel te voorkomen, kan de beëindiging van de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden slechts plaatsvinden na het sluiten van de huurovereenkomst.⁶¹ Dit voorkomt dat de huurder voor het sluiten van de huurovereenkomst direct gedwongen afziet van zijn recht op huurbescherming. Deze bepaling strekt dus ter bescherming van de huurder.⁶² Wanneer de huurder niet akkoord gaat met de beëindiging, dan is de verhuurder genoodzaakt andere stappen te zetten.⁶³

In de volgende paragrafen wordt de beëindigingsvariant ontbinding besproken. Een verhuurder zou de huurovereenkomst ook kunnen opzeggen op grond van de artikelen 7:271 en 7:274 BW, waarbij de verhuurder kan aanvoeren dat de huurder zich, door hennep te kweken, niet als goed huurder heeft gedragen. Vervolgens kan de verhuurder op grond van art. 7:272 BW vorderen dat de rechter de huurovereenkomst beëindigd. De varianten opzegging en ontbinding van de huurovereenkomst lijken wellicht op elkaar, maar verschillen ook in veel opzichten. De variant opzegging zal verder in dit onderzoek niet meer aan bod komen. Dit onderzoek richt zich met oog op de centrale vraag uitsluitend op de ontbinding van de huurovereenkomst door de rechter.

§ 3.2.1. Ontbinding

In hoofdstuk 2 is aan bod gekomen wanneer een huurder tekort kan schieten in de nakoming van zijn verplichtingen. Als een huurder zijn verplichtingen niet nakomt, dan zal bij de verhuurder de wens kunnen ontstaan om de huurovereenkomst te beëindigen. Zoals in paragraaf 3.1.1. werd behandeld, kan de ontbinding van een huurovereenkomst voor woonruimte niet plaatsvinden zonder tussenkomst van de rechter. Op deze hoofdregel is een uitzondering gemaakt in lid 2 van art. 7:231 BW. Deze uitzondering geeft de verhuurder de mogelijkheid om de huurovereenkomst te ontbinden als het gehuurde door de burgemeester wordt gesloten.⁶⁴ Deze ontbindingsvariant zal verder niet meer worden aangehaald in dit onderzoek, omdat deze variant buiten de reikwijdte van dit onderzoek valt.

Op grond van art. 6:265 BW kan een overeenkomst worden ontbonden bij iedere tekortkoming. Het hoeft – in tegenstelling tot een vergoeding voor schade – niet te gaan om een tekortkoming die de huurder kan worden toegerekend. Voor de ontbinding van een overeenkomst is niet van belang of de tekortkoming aan de huurder kan worden toegerekend.⁶⁵ Immers, *iedere* tekortkoming geeft de verhuurder op grond van art. 6:265 BW de bevoegdheid om de huurovereenkomst te ontbinden. De huurder dient in beginsel eerst

⁶¹ Teeuw 2019, p. 493

⁶² Sengers & van der Sanden 2018, p. 275

⁶³ Bregman 2019

⁶⁴ Sengers & van der Sanden 2018, p. 271

⁶⁵ PHR 9 december 2005, ECLI:NL:PHR:2005:AU3255, r.o 3.11

in een toestand van verzuim te verkeren, tenzij de nakoming blijvend of tijdelijk onmogelijk is.⁶⁶ Bij hennepsteelt in de woonruimte kan de huurder wellicht in de toekomst geen hennep kweken, maar hij kan de tekortkoming in het verleden niet meer ongedaan maken.⁶⁷ De nakoming is daardoor blijvend onmogelijk geworden. In deze situatie is de ontbinding van de huurovereenkomst ook mogelijk zonder dat de huurder in verzuim is. Dit bepaalt lid 2 van art. 6:265 BW.

Men zou dan denken dat de rechter de huurovereenkomst eenvoudig kan ontbinden aan de hand van art. 6:265 BW, omdat dit artikel bepaalt dat een partij bij iedere tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst kan ontbinden, *tenzij* de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Maar zo eenvoudig is dat niet voor een verhuurder. De ontbinding van een overeenkomst is onderworpen aan een proportionaliteitstoetsing. Een ingestelde vordering moet in verhouding staan tot de gemaakte inbreuk op de afspraken.⁶⁸ Wanneer de huurder een beroep doet op de hiervoor genoemde ‘tenzij-clausule’, kan hij de ontbinding van de huurovereenkomst eventueel voorkomen. In hoofdstuk 4 komt een beroep op de tenzij-clausule uitvoeriger aan bod.

§ 3.2.1.1. *Prejudiciële beslissing*

Onlangs heeft een voorzieningenrechter bij de rechtbank Amsterdam, aanleiding gezien om op de voet van art. 392 Rechtsvordering (hierna Rv) prejudiciële vragen te stellen aan de Hoge Raad over de ontbinding op grond van art. 6:265 BW. De Hoge Raad heeft bij prejudiciële beslissing uitleg gegeven over de ontbinding van een overeenkomst en de tenzij-clausule van dit artikel. De vragen waren als volgt:

1. *“Dient artikel 6:265 lid 1 BW letterlijk te worden uitgelegd in die zin dat iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen aan de wederpartij de bevoegdheid geeft om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij het maken van een uitzondering hierop gerechtvaardigd is aan de hand van de in de wet genoemde gezichtspunten? Zo nee, hoe dient deze bepaling dan te worden uitgelegd?”*
2. *Is er aanleiding bijzondere eisen te stellen ten aanzien van ontbinding van een overeenkomst van huur en verhuur van sociale woonruimte, ervan uitgaande dat zulke woonruimte schaars is?”*⁶⁹

⁶⁶ Sengers & van der Sanden 2018, p. 36

⁶⁷ HR 11 januari 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD4925, r.o 3.4.

⁶⁸ Stolp 2017, p. 203

⁶⁹ Rb Amsterdam 26 januari 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:2546

In 1993 verdedigde de voorzieningenrechter in zijn proefschrift over de ontbinding van wederkerige overeenkomsten dat bij de ontbinding van een overeenkomst op grond van art. 6:265 BW altijd een belangenafweging gemaakt moet worden. Daarbij achtte hij het van belang dat ontbinding pas aan bod mocht komen als de schuldeiser geen andere minder vergaande middelen nog kon inzetten.⁷⁰

De Hoge Raad overweegt dat aan art. 6:265 BW de structuur is gegeven van een hoofdregel met een uitzondering.⁷¹ Daarbij wordt ook verwezen naar art. 6:74 BW, waarin de tekortkoming van een schuldenaar is neergelegd, hetgeen volgens de Hoge Raad een vergelijkbare structuur kent. De hoofdregel en de tenzij-clausule geven tezamen uitdrukking aan de materiële rechtsregel. Alleen als de tekortkoming van voldoende gewicht is, kan een schuldeiser de overeenkomst ontbinden. De Hoge Raad merkt daarbij op dat het niet alleen gaat om de in wet genoemde gezichtspunten of de ontbinding is gerechtvaardigd, maar dat alle omstandigheden van het geval van belang kunnen zijn. Op de tweede vraag antwoordt de Hoge Raad dat aan de ontbinding van een huurovereenkomst voor een sociale woonruimte geen bijzondere eisen gesteld hoeven worden.⁷²

§ 3.3. Voorlopige voorziening

In een voorlopige voorziening (kort geding) kan geen ontbinding van een overeenkomst worden gevorderd. Dit heeft ermee te maken dat de rechter in een kort geding geen definitief oordeel mag geven over de rechtspositie van partijen.⁷³ Als er sprake is van hennepsteelt in de woonruimte, dan kan de verhuurder er belang bij hebben de huurder zo snel mogelijk uit de woonruimte te zetten. Met name wanneer het kweken van hennep ook ernstige overlast veroorzaakt voor omwonenden zal de verhuurder een zeer spoedige ontruiming wensen.⁷⁴ De vraag of er sprake is van een voldoende spoedeisend belang moet worden beantwoord aan de hand van een belangenafweging van partijen, waarbij wordt gekeken naar de toestand ten tijde van de uitspraak.⁷⁵ Als vaststaat dat er sprake is van een spoedeisend belang, dan heeft de verhuurder twee mogelijkheden. Hij kan bij de rechter een voorlopige voorziening vorderen voor de duur van het geding op grond van art. 223 Rv of in kort geding ontruiming vorderen op grond van art. 254 Rv. Deze mogelijkheden staan elkaar niet in de weg, maar een verhuurder kan niet beide ankers tegelijkertijd afvuren.⁷⁶ Een spoedige ontruiming is een ingrijpende gebeurtenis die moeilijk is terug te draaien. Daarom is de voorzieningenrechter bij een ontruiming terughoudend. De voorzieningenrechter

⁷⁰ Bakels 1993

⁷¹ HR 29 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810, r.o 3.5

⁷² HR 29 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810, r.o 3.9

⁷³ Lock e.a. 2020, p.144

⁷⁴ Rossel 2011, p. 257

⁷⁵ HR 29 november 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE4553

⁷⁶ Rossel 2011, p. 257

dient te beoordelen of hij het zeer waarschijnlijk acht dat de rechter in een bodemprocedure de huurovereenkomst zal ontbinden wegens een tekortkoming in de nakoming van de huurder. Daarbij dient de voorzieningenrechter een overweging te maken of het in de gegeven omstandigheden gerechtvaardigd is vooruit te lopen door de ontruiming in kort geding toe te wijzen.⁷⁷

§ 3.4. Tussenconclusie

In het vorige hoofdstuk is aan de orde gekomen op welke manier een huurovereenkomst wegens een tekortkoming in de nakoming van de huurder kan worden ontbonden. In art. 7:228 BW is de hoofdregel geformuleerd ten aanzien van de beëindiging van een huurovereenkomst. Voor de beëindiging van een huurovereenkomst voor woonruimte gelden echter speciale regels. Dit is neergelegd in art. 7:271 BW. De ontbinding van een huurovereenkomst voor woonruimte kan in de hoofdregel niet plaatsvinden zonder tussenkomst van de rechter. De wetgever heeft hiervoor gekozen om de huurder bescherming te bieden. Recentelijk heeft de Hoge Raad zich uitgelaten over art. 6:265 BW. Op grond van art. 6:265 BW kan een huurovereenkomst bij iedere tekortkoming worden ontbonden. Dit betekent echter nog niet dat een huurovereenkomst meteen kan worden ontbonden. Als de huurder een beroep doet op de tenzij-clausule, dan kan hij de ontbinding eventueel voorkomen. Zoals de Hoge Raad overwoog kunnen alle omstandigheden van het geval van belang zijn. Op de hoofdregel dat ontbinding slechts door een rechter kan geschieden is een uitzondering gemaakt. De verhuurder kan de huurovereenkomst zonder tussenkomst van de rechter ontbinden ingeval de burgemeester de woning sluit. Tot slot dient de rechter in een voorlopige voorziening te beoordelen of er sprake is van een spoedeisend belang. Daarna dient hij in overweging te nemen of hij het zeer waarschijnlijk acht dat de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst in een bodemprocedure zal worden toegewezen. In het volgende hoofdstuk zal de bewijsvoering en de belangen van de verhuurder en de huurder worden besproken.

⁷⁷ Rossel 2011, p. 258

Hoofdstuk 4: Bewijsvoering

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de bewijslast is tussen de verhuurder en de huurder is verdeeld in een procedure bij de rechter. Daarna komt het toetsingskader van de rechter aan bod, waarbij de belangen van de verhuurder en de huurder worden belicht.

§ 4.1. Stelplicht en bewijslast

De hoofdregel voor bewijsvoering staat vermeld in art. 150 Rv. Deze luidt: *“De partij die zich beroept op rechtsgevolgen van door haar gestelde feiten of rechten, draagt de bewijslast van die feiten of rechten, tenzij uit enige bijzondere regel of uit de eisen van redelijkheid en billijkheid een andere verdeling van de bewijslast voortvloeit.”*

Uit het voorgaande volgt dat de verhuurder de stelplicht en de bewijslast draagt ten aanzien van de stelling of er sprake is van een tekortkoming in de nakoming. Het is aan de huurder om gemotiveerd te stellen en zo nodig te bewijzen dat gelet op zijn belang en de bijzonderheden van het concrete geval, de ontbinding niet is gerechtvaardigd.⁷⁸ Daarnaast kan de huurder aantonen dat de tekortkoming van geringe betekenis is, zodat de ontbinding van de huurovereenkomst een te ingrijpend middel zou zijn.⁷⁹ De stelplicht en bewijslast voor het verweer dat de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis de ontbinding van de huurovereenkomst niet rechtvaardigt, ligt dus volledig bij de huurder. De rechter onderzoekt dit niet ambtshalve en hij houdt slechts rekening met de bij hem bekende feiten en omstandigheden.⁸⁰ Daarentegen hoeft de huurder zich niet expliciet te beroepen op de tenzij-clausule, omdat in de feiten en omstandigheden die door de huurder worden aangevoerd, ook het beroep op de tenzij-clausule besloten kan liggen.⁸¹

§ 4.2. Toetsingskader van de rechter

Om een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst toe te kunnen wijzen, dient de rechter vast te stellen of er sprake is van een tekortkoming in de nakoming. Vervolgens is het aan de rechter om te beoordelen of de tekortkoming van geringe betekenis is, dan wel van bijzondere aard zodat de ontbinding van de huurovereenkomst wel of niet is gerechtvaardigd.⁸² Bij deze beoordeling spelen de belangen van

⁷⁸ Hielkema, Wissens & Heikens 2019 p.125

⁷⁹ Sengers & van der Sanden 2018, p. 38

⁸⁰ HR 31 december 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC1217, r.o 4.4

⁸¹ HR 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810, r.o 3.7

⁸² Kist 2018, p. 73

de verhuurder en de huurder een rol. Enerzijds heeft de verhuurder belang erbij om de hennep kwekende huurder zijn woning uit te zetten om nadelige gevolgen te voorkomen. Anderzijds heeft de huurder belang erbij om in zijn woning te kunnen blijven wonen.⁸³

§ 4.2.1. Belang huurder

Bij de toepassing van art. 6:265 BW kan bij een tekortkoming die van voldoende gewicht is rekening worden gehouden met het belang van de huurder.⁸⁴ De ontbinding van een overeenkomst kan alleen op verantwoorde wijze plaatsvinden wanneer de rechter beoordeelt hoe het gewicht van de tekortkoming zich weerhoudt tot het belang van de huurder.⁸⁵ Misschien wel het meest voor de hand liggende belang van de huurder dat speelt bij de ontbinding van de huurovereenkomst, is om de woonruimte te kunnen blijven gebruiken. In een procedure bij de rechter dient de huurder dan ook aan te tonen dat zijn belang bij het behoud van de huurwoning groter is dan het belang van de verhuurder bij de ontbinding van de huurovereenkomst.⁸⁶

§ 4.2.1.1. Tenzij-clausule

Zoals in paragraaf 3.2.1. is besproken, kan een huurovereenkomst bij iedere tekortkoming worden ontbonden, tenzij de tekortkoming, gezien haar geringe betekenis of bijzondere aard, de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. De huurder kan met een beroep op deze tenzij-clausule de ontbinding van de huurovereenkomst eventueel voorkomen. De opvatting dat deze uitzondering slechts bij uitzondering kan worden toegepast of slechts in een zeldzaam geval, is onjuist.⁸⁷ Het moet gaan om persoonlijke omstandigheden van zwaarwichtige of zeer bijzondere aard waardoor de tekortkoming de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.⁸⁸ Een voorbeeld van een bijzondere omstandigheid is het belang van een inwonend kind. De rechter dient op grond van art. 3 IVRK de belangen van een betrokken kind in overweging te nemen.⁸⁹ In dit kader speelt het belang van de huurder zelf een marginale rol, omdat hij zelf het risico door het kweken van hennep heeft geschapen.⁹⁰ Als een bijzonder belang van een kind tot een noodtoestand leidt, dan kan dit in de weg staan van een ontbinding en ontruiming.⁹¹ Een voorbeeld daarvan is dat aannemelijk is gemaakt dat de kinderen van de huurder bij toewijzing van de vordering uit

⁸³ Hielkema 2009, p. 22

⁸⁴ HR 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810, r.o 3.9

⁸⁵ *Kamerstukken II* 1978/79, 14249, nr. 11, p. 3

⁸⁶ Goeman & Van den Oord *WR* 2019, par. 6

⁸⁷ HR 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810, r.o 3.5

⁸⁸ Ter Meulen *WR* 2007, p. 7

⁸⁹ Rossel 2011, p. 258

⁹⁰ *Huurgeschil.nl* 2018

⁹¹ Rossel 2011, p. 259

huis zouden worden geplaatst⁹² of een gehandicapt kind dat baat heeft bij zijn sociale vangnet in de directe woonomgeving.⁹³ Bij de toepassing van de tenzij-clausule kunnen alle omstandigheden van het geval relevant zijn, waarbij niet op voorhand naar één beslissende factor worden gekeken. De omstandigheden zijn doorgaans erg feitelijk van aard.⁹⁴ Andere bijzondere omstandigheden die met een beroep op de tenzij-clausule kunnen worden aangevoerd, zijn het hebben van een huurachterstand, het ontbreken van wetenschap van de hennepcultuur of een medische noodzaak om hennep te kweken.⁹⁵

§ 4.2.2. Belang verhuurder

Een verhuurder heeft er doorgaans belang bij hennep kwekende huurders uit de woning te zetten. Dit heeft onder andere te maken met de risico's die het kweken van hennep met zich meebrengen. In paragraaf 2.3.2.2. is gebleken dat huurders bij het kweken van hennep regelmatig illegaal stroom aftappen. De verhuurder loopt het risico aansprakelijk te worden gesteld door de energieleverancier voor de geleden schade ten aanzien van de afgetapte elektriciteit. Een energieleverancier kan de schade op de verhuurder verhalen als de overeenkomst op naam van de verhuurder staat. Niet van belang is of de verhuurder wetenschap had van de illegale aftap van stroom in de woning.⁹⁶

Een ander belang is de afschrikkende werking van het zerotolerance beleid. Dit beleid is op signaalwerking gericht, hetgeen wil zeggen dat de verhuurder andere huurders duidelijk wil maken dat hennepkwekerijen niet worden getolereerd. Doorgaans wil een verhuurder daarom het zerotolerance beleid strikt handhaven.⁹⁷

§ 4.3. Tussenconclusie

In het vorige hoofdstuk is de bewijslastverdeling met betrekking tot de ontbinding van een huurovereenkomst aan bod gekomen. De stelplicht en bewijslast van het bestaan van een tekortkoming ligt bij de verhuurder. De huurder draagt de bewijslast om aan te tonen dat de ontbinding van de huurovereenkomst in de gegeven omstandigheden niet is gerechtvaardigd. De rechter dient te beoordelen of de huurder is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen en of deze tekortkoming op basis van de aangevoerde feiten en omstandigheden de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. De

⁹² Rb Assen 31 maart 2009, ECLI:NL:RBASS:2009:BI3753, r.o. 4.5

⁹³ Huurgeschil.nl 2018

⁹⁴ Goeman & Van den Oord *WR* 2019, par 3.2

⁹⁵ Hielkema, Wissens & Heikens 2019, p.125

⁹⁶ Huurgeschil.nl 2018

⁹⁷ Ter Meulen *WR* 2007, par. 3

rechter neemt de belangen van de verhuurder en de huurder in overweging. In het volgende hoofdstuk komen meer omstandigheden aan bod die een rol spelen bij de beoordeling van de rechter of de ontbinding van de huurovereenkomst is gerechtvaardigd, ingeval er sprake is van hennepcultuur in de woonruimte.

Hoofdstuk 5: Resultaten

In de voorgaande hoofdstukken zijn de theoretische deelvragen beantwoord. In dit hoofdstuk komen de resultaten van de praktijkgerichte deelvraag aan bod. Aan de hand van jurisprudentieonderzoek is in kaart is gebracht onder welke feiten en omstandigheden rechters oordelen dat de ontbinding van de huurovereenkomst op grond van art. 6:265 BW al dan niet is gerechtvaardigd.

De uitspraken waarin de ontbinding van de huurovereenkomst is gerechtvaardigd betreffen de uitspraken in het eerste schema uit bijlage I. Dit zijn de uitspraken gekoppeld aan de nummers 1 tot en met 12. De uitspraken waarin de ontbinding van de huurovereenkomst niet is gerechtvaardigd betreffen de uitspraken in het tweede schema uit bijlage II. Dit zijn de uitspraken gekoppeld aan de nummers 13 tot en met 23. De uitspraken in kort geding zijn de zaken gekoppeld aan de nummers 1 en 22. De keuzes voor het jurisprudentieonderzoek zijn reeds verantwoord in paragraaf 1.3.2.

§ 5.1. Toetsingscriteria

Alle uitspraken zijn geanalyseerd aan de hand van telkens dezelfde toetsingscriteria: de geschonden verplichting en ernst, de persoonlijke omstandigheden, het bedrijfsmatig karakter of eigen gebruik, overlast, de gevolgen van ontbinding, de voorgeschiedenis van de huurder en het belang van de verhuurder. Vervolgens zijn deze resultaten met elkaar vergeleken, waarmee de praktijkgerichte deelvraag wordt beantwoord. Hieronder komen de toetsingscriteria in sub paragrafen aan de orde.

§ 5.1.1. Geschonden verplichting en ernst

De rechter bespreekt in elke uitspraak welke verplichting door de huurder wordt geschonden. De rechter beoordeelt eerst of de huurder een verplichting heeft geschonden, zodat er sprake is van een tekortkoming. Ook komt in een aantal uitspraken terug dat de rechter de ernst van de tekortkoming in overweging neemt in zijn beoordeling. In de navolgende sub paragrafen wordt dit criterium uitgesplitst om de resultaten overzichtelijk te presenteren.

§ 5.1.1.2. *Geschonden verplichting*

In 22 van de 23 uitspraken is de rechter van oordeel dat de huurder is tekortgeschoten in enige verplichting die voor de huurder uit de huurovereenkomst voortvloeit. De genoemde geschonden verplichtingen zijn onder andere goed huurderschap, bestemming van het gehuurde en de bepalingen uit de huurovereenkomst. Tot slot overweegt een rechter dat het zero-tolerance beleid van een verhuurder

geen zelfstandige rechtsgrond vormt voor ontbinding van de huurovereenkomst, maar dat het beleid wel een rol spelen bij de toetsing of sprake is van een tekortkoming.⁹⁸

Opvallend is dat in één uitspraak geen sprake van een tekortkoming.⁹⁹ In eerste aanleg oordeelde de rechter dat de huurder niet was tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen, zodat de vordering van de verhuurder niet toewijsbaar was. Het hof bekrachtigt het vonnis in hoger beroep. In de huurovereenkomst was geen specifiek verbod op hennepcultuur opgenomen. De huurder was ongeneeslijk ziek en had 51 hennepplanten in zijn woning. Gebleken was dat de huurder medicinale cannabis van de apotheek niet kon betalen en organisaties waren niet bereid of in staat de hennepplanten van de huurder over te nemen en deze voor hem te telen. Deze specifieke omstandigheden waren voor het hof redenen om te oordelen dat de huurder niet was tekortgeschoten in zijn verplichting om zich als goed huurder te gedragen.

Wat ook opvalt is dat de rechter in uitspraak 11 oordeelt dat iedere hennep gerelateerde activiteit een tekortkoming oplevert. In een andere uitspraak oordeelt de rechter dat de aanwezigheid van een hennepkwekerij in de woonruimte per definitie een ernstige tekortkoming oplevert.¹⁰⁰

Hoewel een tekortkoming een voorwaarde is om een overeenkomst te kunnen ontbinden op grond van art. 6:265 BW, komt uit de analyse naar voren dat diens aard geen gevolgen heeft voor de beoordeling of ontbinding al dan niet is gerechtvaardigd.

§ 5.1.1.2. Ernst

De rechter neemt in overweging of de tekortkoming gezien haar omvang en ernst de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Een tekortkoming van geringe betekenis kan ertoe kan leiden dat de ontbinding niet is gerechtvaardigd en een ernstige tekortkoming kan de ontbinding van de huurovereenkomst wel rechtvaardigen. De *ernst* van de tekortkoming wordt door de rechter dan ook in 7 van de 23 uitspraken in overweging genomen.¹⁰¹ De rechter kijkt voor de ernst van de tekortkoming voornamelijk naar de omvang van de hennepcultuur en of de huurder strafrechtelijk is vervolgd, dan wel een lage straf heeft gekregen. Voor een volledig overzicht van de omstandigheden wordt verwezen naar de analyseschema's in bijlage I en II. Ter illustratie legt de rechter in uitspraak 14 nadrukkelijk de link tussen enerzijds geen strafrechtelijke vervolging en anderzijds een tekortkoming van geringe betekenis.

⁹⁸ Bijlage II, uitspraak 17 – (afgewezen)

⁹⁹ Bijlage II, uitspraak 15 – (afgewezen)

¹⁰⁰ Bijlage I, uitspraak 5 – (toegewezen) en Bijlage II, uitspraak 18 – (afgewezen)

¹⁰¹ Bijlage I, uitspraken 3,4,5,7 en 8 – (toegewezen) en Bijlage II, uitspraken 13 en 14 – (afgewezen)

Daartoe overweegt de rechter:

“De constatering dat geen strafrechtelijke sanctionering plaats had gevonden draagt bij aan het oordeel van de kantonrechter dat de tekortkoming ook in civielrechtelijke zin van geringe betekenis is.”¹⁰²

Toerekenbaarheid

Opvallend is dat de rechter in drie zaken in overweging neemt dat de tekortkoming aan de huurder kan worden toegerekend, terwijl de toerekenbaarheid – zoals eerder bleek uit het juridisch kader – niet van belang is om een overeenkomst op grond van 6:265 BW te kunnen ontbinden.¹⁰³

§ 5.1.2. Persoonlijke en bijzondere omstandigheden huurder

In een groot deel van de uitspraken neemt de rechter de persoonlijke omstandigheden van de huurder in overweging bij zijn beslissing of de ontbinding van de huurovereenkomst is gerechtvaardigd.

Omstandigheden die genoemd worden zijn: psychische/fysieke gesteldheid, medische doeleinden, slechte financiële omstandigheden, onder druk of bedreiging bewogen tot hennepcultuur en het hebben van een zorgtaak.

Psychische/fysieke gesteldheid

In 6 van de 12 toegewezen zaken vindt de rechter de psychische of fysieke problematiek onvoldoende onderbouwd of zwaarwegend, zodat de rechter van oordeel is dat dit niet in de weg staat aan het oordeel dat ontbinding is gerechtvaardigd.¹⁰⁴ Bijvoorbeeld omdat onvoldoende was gebleken dat de ontbinding daadwerkelijk tot ernstige gezondheidsproblemen voor de huurder zou kunnen leiden.¹⁰⁵ Of de rechter vindt dat hij onvoldoende inzicht heeft gekregen in de psychische problematiek van de huurder.¹⁰⁶

Daarentegen neemt de rechter in 5 van de 11 afgewezen zaken wel de psychische of fysieke gesteldheid in overweging bij zijn beoordeling dat ontbinding niet is gerechtvaardigd.¹⁰⁷ Indien reële vrees is voor psychische decompensatie, ondersteund door een verklaring van de behandelaar, worden de gevolgen van ontbinding voor het ziekteverloop in overweging genomen door de rechter.¹⁰⁸ In dat geval is dit een omstandigheid die bijdraagt aan het oordeel dat ontbinding niet is gerechtvaardigd.

¹⁰² Bijlage II, uitspraak 14 (afgewezen)

¹⁰³ Bijlage I, uitspraken 3 en 4 (toegewezen) en Bijlage II, uitspraak 21 (afgewezen)

¹⁰⁴ Bijlage I, uitspraken 2,4,6,7,9 en 12 – (toegewezen)

¹⁰⁵ Bijlage I, uitspraak 9 – (toegewezen)

¹⁰⁶ Bijlage I, uitspraak 4 – (toegewezen)

¹⁰⁷ Bijlage II, uitspraken 16,17,18,22 en 13 – (afgewezen)

¹⁰⁸ Bijlage II, uitspraak 18 – (afgewezen)

Medische doeleinden

Als de huurder een medische noodzaak aanvoert om hennep te kweken, speelt dit een grote rol bij de beoordeling van de rechter. Het is een feit van algemene bekendheid dat hennep bij gezondheidsklachten een ontspannende of pijnstillende werking heeft.¹⁰⁹ In 5 van de 11 afgewezen uitspraken was er sprake van een medische noodzaak om hennep te kweken.¹¹⁰ De huurder die aantoont dat hij geen andere mogelijkheden heeft om in zijn hennep behoefte te voorzien legt gewicht in de schaal voor de rechter. Ook het argument dat de eigen gekweekte hennep van betere kwaliteit is dan de coffeeshop wordt door de rechter aangenomen.¹¹¹ Van een huurder mag wel verwacht worden dat hij een medische verklaring in het geding brengt ter onderbouwing van zijn medische behoefte.¹¹²

Opvallend is dat 1 van de 12 toegewezen uitspraken sprake was van een medische noodzaak. De rechter neemt in overweging dat de bepalingen in de huurovereenkomst geen uitzondering maken op medicinaal gebruik van hennep. Bovendien was niet gebleken dat de huurder ontheffing had aangevraagd en ook was niet gebleken dat de huurder andere mogelijkheden had geprobeerd om niet tot hennepteelt in de woning over te gaan.¹¹³ Daarentegen was voor de rechter in uitspraak 19 het feit dat de bepalingen geen uitzondering maakte op medicinaal gebruik van hennep geen reden om de vordering toe te wijzen.

Slechte financiële omstandigheden

Het hebben van een bijstandsuitkering en het hebben van gigantische schulden betekent niet dat de ontbinding van de huurovereenkomst niet gerechtvaardigd is.¹¹⁴ Omstandigheden die bij dit criterium door de huurder genoemd worden, zijn het wegwerken van schulden of het hebben van een laag inkomen zodat het goedkoper is om thuis hennep te kweken. Dit is voor de rechter doorgaans geen reden om te oordelen dat ontbinding niet is gerechtvaardigd. Zo overweegt de rechter in uitspraak 5: *“Financiële nood is geen excuus om een strafbaar feit te plegen.”*

Onder druk of bedreiging

De omstandigheid dat een huurder onder druk of bedreiging was bewogen tot hennepteelt komt voor eigen risico van de huurder en staat een ontbinding niet in de weg.¹¹⁵

¹⁰⁹ Bijlage II, uitspraak 19 – (afgewezen)

¹¹⁰ Bijlage II, uitspraken 13,15,16,18 en 19 – (afgewezen)

¹¹¹ Bijlage II, uitspraak 13 en 15 – (afgewezen)

¹¹² Bijlage II, uitspraak 19 – (afgewezen)

¹¹³ Bijlage I, uitspraak 8 – (toegewezen)

¹¹⁴ Bijlage I, uitspraak 7 – (toegewezen)

¹¹⁵ Bijlage I, uitspraken 1,4 en 7 (toegewezen)

Zorgtaak

De omstandigheid dat de huurder belang heeft bij het behoud van zijn woning vanwege zijn zorgtaak leidt er doorgaans niet toe dat ontbinding niet is gerechtvaardigd.¹¹⁶ Zo is de zorgtaak van onvoldoende gewicht om de vordering af te wijzen of vindt de rechter dat de huurder de zorgtaak elders kan uitvoeren.¹¹⁷ Alleen in uitspraak 21 nam de rechter in overweging dat de huurder twee belangrijke zorgtaken voor vervulde voor zijn dochters, omdat was gebleken dat de huurder deze zorgtaak niet elders kon uitvoeren.

§ 5.1.3. Bedrijfsmatige teelt/eigen gebruik

Het onderscheid tussen het bedrijfsmatig karakter of eigen gebruik van de hennepenteelt komt in veel uitspraken terug. De rechter neemt in veel uitspraken bij de beoordeling of de ontbinding van de huurovereenkomst al dan niet is gerechtvaardigd in overweging of de hennepenteelt een bedrijfsmatig karakter heeft of is bedoeld voor eigen gebruik.¹¹⁸ Deze omstandigheid legt dus voor veel rechters gewicht in de schaal voor de beoordeling. Wat opvalt is dat alleen gerechtshof 's-Hertogenbosch en de rechtbank Limburg oordelen dat het karakter van de hennepenteelt geen grond oplevert voor rechtvaardiging. Opvallend is een overweging van het gerechtshof 's-Hertogenbosch in één van de twee toegewezen zaken waarin eigen gebruik werd vastgesteld: *“Volgens appellant was de hennep bestemd voor eigen gebruik van hemzelf en twee vrienden. Ook indien dat juist is, betekent dat niet dat een beroep op de uitzondering van art. 6:265 lid 1 BW gerechtvaardigd is. Er is en blijft sprake van een hennepkwekerij met 19 hennepplanten.”*¹¹⁹

In de andere toegewezen zaak waarin eigen gebruik wegens medische noodzaak werd vastgesteld overwoog de rechtbank Limburg: *“Wanneer de stelling van huurder dat haar gezondheidstoestand gebaat is bij het gebruik van hennep juist mocht zijn, vormt dat nog geen rechtvaardiging om in de tot het gehuurde behorende achtertuin tot hennepenteelt over te gaan.”*¹²⁰

Bij de beoordeling van de rechter of er sprake is van een bedrijfsmatig karakter of eigen gebruik wordt onder andere gekeken naar de volgende aspecten: de Aanwijzing Opiumwet, de mate van professionaliteit van de aangetroffen hennepkwekerij en de kweek ervaring van de huurder. Voor een volledig overzicht van de aspecten wordt verwezen naar de analyseschema's in bijlage I en II.

¹¹⁶ Bijlage I, uitspraken 5,10 en 12 – (toegewezen) en Bijlage II, uitspraak 21 – (afgewezen)

¹¹⁷ Bijlage I, uitspraken 10 en 12 – (toegewezen)

¹¹⁸ Bijlage I, uitspraken 1,2,3,7,9,10,12 (toegewezen) en Bijlage II, 13,15,16,17,18,19, 20 en 22 (afgewezen)

¹¹⁹ Bijlage I, uitspraak 6 – (toegewezen)

¹²⁰ Bijlage I, uitspraak 8 – (toegewezen)

§ 5.1.4. Overlast

In veel uitspraken komt aan bod of er sprake is geweest van overlast. Hieronder wordt een onderscheid gemaakt in de zaken waarin overlast zich wel of niet heeft voorgedaan.

Overlast heeft zich gerealiseerd

In de zaken waarin ontbinding was gerechtvaardigd, speelde het feit dat sprake was geweest van overlast een rol in de overweging van de rechter. De overlast die zich in de uitspraken had gerealiseerd bestond grotendeels uit het illegaal aftappen van stroom, waardoor er een brandgevaarlijke situatie was ontstaan.¹²¹ De rechter neemt dan in overweging of de huurder veiligheidsmaatregelen heeft genomen om brandgevaar te voorkomen.¹²² In de zaken waarin ontbinding niet was gerechtvaardigd was in 2 uitspraken sprake geweest van overlast.¹²³ De rechter neemt in overweging dat bij stankoverlast eerst door de verhuurder gewaarschuwd of bemiddeld moet worden. Ook neemt hij in overweging of alleen kort voor de ontdekking sprake is geweest van stankoverlast. Deze omstandigheden droegen in de uitspraken 16 en 17 bij aan het oordeel dat de ontbinding van de huurovereenkomst niet was gerechtvaardigd.

Overlast heeft zich niet gerealiseerd

Als er geen overlastmeldingen zijn weegt de rechter dit mee, maar van de verhuurder kan niet worden gevergd dat hij wacht tot daadwerkelijk overlast plaatsvindt.¹²⁴ In de meeste uitspraken wordt door de rechter bij een bedrijfsmatig karakter van de hennepteelt aangenomen dat het van algemene bekendheid is dat hennepkwekerijen diverse risico's met zich meebrengen zoals brandgevaar, stankoverlast en schade. Bij een bedrijfsmatig karakter is het dan ook niet van belang of die risico's zich daadwerkelijk hebben verwezenlijkt. Voldoende is dat met de aanwezigheid van de hennepkwekerij in het gehuurde de mogelijkheid is geschapen dat de omgeving daarvan nadeel zou kunnen ondervinden.¹²⁵ Het feit dat de schade en overlast zich niet daadwerkelijk hebben gerealiseerd ontnemt niet de ernst van de tekortkoming.¹²⁶ De algemene risico's op gevaar en overlast worden dan door de rechter in overweging genomen bij de beoordeling of de ontbinding van de huurovereenkomst is gerechtvaardigd.

Daarentegen wordt bij eigen gebruik van de hennep de algemene risico's van hennepkwekerijen, waaronder brandgevaar en overlast niet direct wordt aangenomen. De verhuurder kan bij eigen gebruik

¹²¹ Bijlage I, uitspraken 5,7,9 – (toegewezen) en Bijlage II, uitspraak 23 – (afgewezen)

¹²² Bijlage II, uitspraken 16,19, en 21 – (afgewezen)

¹²³ Bijlage II, uitspraken 16 en 17 – (afgewezen)

¹²⁴ Bijlage I, uitspraak 3 – (toegewezen)

¹²⁵ Bijlage I, uitspraak 2 – (toegewezen)

¹²⁶ Bijlage I, uitspraak 4 – (toegewezen)

van hennep niet volstaan met algemeenheden.¹²⁷ Opvallend is dat in maar liefst 10 uitspraken waarin ontbinding niet was gerechtvaardigd, de verhuurder deze risico's niet voldoende heeft onderbouwd. Deze omstandigheid maakte dat de rechter in deze 10 uitspraken van oordeel was dat de ontbinding van de huurovereenkomst niet was gerechtvaardigd.¹²⁸ De verhuurder diende meer feitelijk te onderbouwen dat er een reële kans bestond op overlast, bestaande uit brandgevaar, stankoverlast of illegale stroom aftap of dat voornoemde risico's zich daadwerkelijk hebben gerealiseerd. Te denken valt aan concrete overlastmeldingen van omwonenden.¹²⁹

§ 5.1.5. **Gevolgen van ontbinding**

In veel uitspraken worden de gevolgen van de ontbinding voor de huurder besproken. De gevolgen zijn veelal dat een huurder geen alternatieve woning kan krijgen of de negatieve gevolgen voor de kinderen.

Alternatieve woning

In 3 van de 12 toegewezen uitspraken vindt de rechter het feit dat een huurder niet gemakkelijk een andere woning kan vinden omdat hij op een zwarte lijst wordt gezet betreurend, maar niet zwaarwegend genoeg om te oordelen dat de ontbinding van de huurovereenkomst niet is gerechtvaardigd.¹³⁰ Ook is deze omstandigheid niet zwaarwegend genoeg als is gebleken dat de huurder in een andere gemeente wel een woning kon krijgen¹³¹ of als de huurder al tijdelijk onderdak heeft gevonden bij familie.¹³² Niet vergeten moet worden dat de huurder moet realiseren dat de gevolgen van de ontbinding, het gevolg is van zijn eigen handelen.¹³³

Daarentegen vindt de rechter in 5 van de 11 afgewezen uitspraken dat het feit dat er geen alternatieve woning beschikbaar is een te ingrijpend gevolg.¹³⁴ In uitspraak 13 vindt de rechter het maatschappelijk onaanvaardbaar als een zieke man dakloos wordt.¹³⁵ In uitspraak 14 zijn de gevolgen van de ontbinding voor het oordeel van de rechter zelfs doorslaggevend.¹³⁶ De rechter neemt de financiële omstandigheden van de huurder in overweging voor de beoordeling of een gemakkelijk alternatief kan worden gevonden.¹³⁷

¹²⁷ Bijlage II, uitspraak 22 (*afgewezen*)

¹²⁸ Bijlage II, uitspraken 13,14,15,16,18,19,20,22 en 23 – (*afgewezen*)

¹²⁹ Bijlage II, uitspraak 23 (*afgewezen*)

¹³⁰ Bijlage I, uitspraken 1,2 4 en 6 – (*toegewezen*)

¹³¹ Bijlage I, uitspraak 3 – (*toegewezen*)

¹³² Bijlage I, uitspraak 8 – (*toegewezen*)

¹³³ Bijlage I, uitspraak 6 – (*toegewezen*)

¹³⁴ Bijlage II, uitspraken 13,14,17,18 en 20 – (*afgewezen*)

¹³⁵ Bijlage I, uitspraak 13 – (*afgewezen*)

¹³⁶ Bijlage I, uitspraak 14 – (*afgewezen*)

¹³⁷ Bijlage II, uitspraken 14,17,18,20 en 21 (*afgewezen*)

Kinderen

Het belang van het kind staat een ontbinding niet in de weg, tenzij het kind een bijzonder belang heeft. Ouders zijn in beginsel zelf verantwoordelijk voor het vinden van een vervangende woonruimte en het beperken van de gevolgen van de ontbinding voor hun kind.¹³⁸ In één uitspraak woog de verklaring van de directrice van de school mee in het oordeel dat het kind bijzonder belang heeft bij het behoud van zijn de woning.¹³⁹ Dit droeg bij aan het oordeel dat de ontbinding niet was gerechtvaardigd.

§ 5.1.6. Voorgeschiedenis huurder

Als de huurder eerder zijn verplichtingen heeft geschonden, dan kan dat voor de rechter een omstandigheid zijn die hij in overweging neemt. De rechter overweegt dat de aanwezigheid van een huurachterstand een aanvullend argument is om de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst toe te wijzen. Dit droeg in de uitspraken 5 en 6 bij aan het oordeel dat ontbinding was gerechtvaardigd. Als de huurder niet eerder tekort is geschoten, dan neemt de rechter dit ook mee in zijn overweging of de ontbinding is gerechtvaardigd, zo blijkt uit de uitspraken 14, 20 en 22. Maar voor lang niet alle rechters legt dit gewicht in de schaal, zo blijkt uit de uitspraken 2, 10 en 12.

§ 5.1.7. Belang verhuurder

De rechter heeft ook oog voor het belang van de verhuurder. De verhuurder heeft een gerechtvaardigd belang om streng op te treden tegen hennepsteelt.¹⁴⁰ Het is algemeen bekend dat aan hennepsteelt serieuze consequenties zijn gebonden.¹⁴¹ Van een huurder mag verwacht worden dat hij zich bij de verhuurder goed laat informeren alvorens hij overgaat tot het kweken van hennep. Het laten passeren van de tekortkoming doet afbreuk aan de precedentwerking. Volgens de rechter verdient dit belang bescherming.¹⁴² Dit droeg bij aan het oordeel van de rechter dat ontbinding was gerechtvaardigd. Toch leidt het belang van de verhuurder er ook vaak toe dat de ontbinding niet is gerechtvaardigd. Zo kan het gelet op de normen van redelijkheid en billijkheid niet zijn dat een huurder met het kweken van slechts één hennepplant ontruimd moet worden in het kader van het zerotolerance beleid.¹⁴³ Ook ten aanzien van het beroep op de precedentwerking vindt de rechter dat de verhuurder de uitkomst van de procedure bij andere huurders kan afdoen als een specifiek en uniek geval.¹⁴⁴

¹³⁸ Bijlage I, uitspraken 7 en 8 – (toegewezen)

¹³⁹ Bijlage II, uitspraak 23 – (afgewezen)

¹⁴⁰ Bijlage I, uitspraak 7 – (toegewezen) en Bijlage II, uitspraak 23 – (afgewezen)

¹⁴¹ Bijlage I, uitspraak 6 – (toegewezen)

¹⁴² Bijlage I, uitspraak 8 – (toegewezen)

¹⁴³ Bijlage II, uitspraak 14 – (afgewezen)

¹⁴⁴ Bijlage II, uitspraak 15 – (afgewezen)

§ 5.2. Tussenconclusie

Geconcludeerd kan worden dat een huurder in beginsel tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen door hennep te kweken in de woonruimte. Hoewel de aard van de geschonden verplichting niet van belang is voor de beoordeling of de ontbinding van de huurovereenkomst is gerechtvaardigd, legt de ernst van de tekortkoming wel gewicht in de schaal.

Voor wat betreft de persoonlijke omstandigheden van de huurder worden diverse omstandigheden door de huurder aangevoerd. Geconcludeerd kan worden dat rechters elkaar regelmatig tegen spreken als het gaat om de psychische en fysieke gesteldheid van de huurder. Daarentegen vindt de rechter de medische noodzaak om hennep te kweken in bijna elke uitspraak reden om de vordering af te wijzen. De huurder dient zijn medische behoefte wel voldoende te onderbouwen. De slechte financiële omstandigheden van een huurder is voor de rechter geen reden om te oordelen dat de ontbinding van de huurovereenkomst niet is gerechtvaardigd. Evenmin staat de omstandigheid dat een huurder onder druk of bedreiging was bewogen tot hennepteelt in de weg van een ontbinding. Ook de omstandigheid dat de huurder belang heeft bij het behoud van zijn woning vanwege een zorgtaak leidt er doorgaans niet toe dat ontbinding niet is gerechtvaardigd.

Het onderscheid tussen het bedrijfsmatig karakter of eigen gebruik van de hennepteelt komt in veel uitspraken terug. Geconcludeerd wordt dat de rechter in veel uitspraken bij de beoordeling of ontbinding al dan niet is gerechtvaardigd in overweging neemt of de hennepteelt een bedrijfsmatig karakter heeft of is bedoeld voor eigen gebruik. Wat opvalt is dat alleen gerechtshof 's-Hertogenbosch en de rechtbank Limburg oordelen dat het karakter van de hennepteelt geen grond oplevert voor rechtvaardiging. Een andere conclusie is dat in veel uitspraken aan de orde komt of er sprake is geweest van overlast, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen bedrijfsmatige teelt en eigen gebruik. Voor eigen gebruik is een concrete feitelijke onderbouwing van de overlast nodig, hetgeen de verhuurder in bijna elke afgewezen uitspraak niet kon leveren. In die gevallen viel de beslissing in veel uitspraken in het voordeel van de huurder. Voor wat betreft de gevolgen van de ontbinding spreken rechters elkaar vaak tegen als het gaat om het vinden van een alternatieve woning. Voorts wordt over het belang van inwonende kinderen geoordeeld dat ouders zelf verantwoordelijk zijn om de gevolgen voor hen te beperken. Alleen indien sprake is van een bijzonder belang kan dit tot een ander oordeel leiden. De voorgeschiedenis van de huurder en het belang van de verhuurder zijn van belang bij de beoordeling, maar deze zijn vaak pas in samenhang met andere omstandigheden van belang.

Hoofdstuk 6: Conclusies

In dit hoofdstuk zal aan de hand van de bevindingen uit de voorgaande hoofdstukken antwoord worden gegeven op de centrale hoofdvraag. De centrale vraag luidt: *“Welk advies kan aan de rechters van de rechtbank Noord-Holland worden gegeven over de ontbinding van een huurovereenkomst wegens hennepcultuur in de woonruimte, volgens wet- en regelgeving, literatuur- en jurisprudentieonderzoek?”*

Alvorens de centrale vraag kan worden beantwoord, is aan de hand van wetsanalyse en literatuuronderzoek eerst antwoord gegeven op de eerste drie deelvragen. In hoofdstuk 2 is gebleken dat hennepcultuur in de woonruimte tot gevolg kan hebben dat de huurder in strijd handelt met zijn verplichtingen die voortvloeien uit de wet en/of de huurovereenkomst. Dit levert een tekortkoming in de nakoming van de huurder op. In hoofdstuk 3 is gebleken dat een huurovereenkomst voor woonruimte in de hoofdregel alleen door de rechter kan worden ontbonden, ingeval er sprake is van een tekortkoming in de nakoming. In hoofdstuk 4 is de bewijsvoering aan bod gekomen, waarbij de belangen van de verhuurder en de huurder zijn belicht. In hoofdstuk 5 is door middel van jurisprudentieonderzoek antwoord gegeven op de vierde deelvraag.

Met dit onderzoek is beoogd handvatten te geven welke omstandigheden de ontbinding van de huurovereenkomst al dan niet rechtvaardigen, ingeval er sprake is van hennepcultuur in de woonruimte. Het jurisprudentieonderzoek heeft uitgewezen dat in vrijwel alle uitspraken niet aan één omstandigheid een beslissende of doorslaggevende betekenis toekomt. Het blijft in de meeste gevallen een combinatie van verschillende omstandigheden en per geval zijn deze verschillend. Dat neemt niet weg dat de doelstelling wel grotendeels is bereikt. Een belangrijke conclusie is dat het criterium bedrijfsmatig karakter of eigen gebruik wegens medische doeleinden een belangrijke rol speelt bij de beoordeling van de rechter. De stelling dat de huurder wegens medische redenen hennep moet kweken wordt door de rechter in bijna elke uitspraak geaccepteerd. Het is wel van belang dat de huurder zijn medische behoefte voldoende heeft onderbouwd. Opgemerkt kan worden dat uit het jurisprudentieonderzoek voorzichtig kan worden afgeleid dat het gerechtshof 's-Hertogenbosch en de rechtbank Limburg ten aanzien van het criterium bedrijfsmatig of eigen gebruik in geringe mate afwijken in hun beoordeling ten opzichte van de andere rechtelijke instanties.

Ook is een belangrijke conclusie dat bij een bedrijfsmatig karakter de algemene risico's op overlast en gevaar direct door de rechter worden aangenomen, terwijl deze bij eigen gebruik door de verhuurder voldoende moeten worden onderbouwd. Doorgaans wordt bij eigen gebruik de ontbinding door de rechter afgewezen als de feitelijke onderbouwing van de risico's op gevaar en overlast ontbreekt.

Weliswaar worden andere persoonlijke omstandigheden van de huurder door de rechter vaak in overweging genomen, maar rechters spreken elkaar op dit punt nog vaak tegen. Hetzelfde kan worden gezegd over de gevolgen van de ontbinding voor een alternatieve woning. Voorts wordt over het belang van inwonende kinderen geoordeeld dat ouders zelf verantwoordelijk zijn om de gevolgen voor hen te beperken. Alleen indien sprake is van een bijzonder belang kan dit tot een ander oordeel leiden. Verder spelen de voorgeschiedenis van de huurder en het belang van de verhuurder ook een rol in de overweging van de rechter, alleen deze zijn vaak pas in samenhang met andere omstandigheden van belang.

Het advies aan de rechters van de rechtbank Noord-Holland is om eerst het onderscheid tussen een bedrijfsmatig karakter of het eigen gebruik van de hennep teelt vast te stellen in de beoordeling of de ontbinding van de huurovereenkomst is gerechtvaardigd. Bij bedrijfsmatige teelt kunnen de risico's op gevaar en overlast direct worden aangenomen. Deze omstandigheden zijn doorgaans voldoende om de vordering toe te kunnen wijzen, maar de rechter dient alle toetsingscriteria zoals gebruikt in het jurisprudentieonderzoek in overweging te nemen in zijn beoordeling. Alle omstandigheden van het geval spelen immers een rol bij de beoordeling van de rechter. Deze toetsingscriteria zijn: de ernst van de tekortkoming, de persoonlijke omstandigheden van de huurder, de gevolgen van de ontbinding, de voorgeschiedenis van de huurder en het belang van de verhuurder.

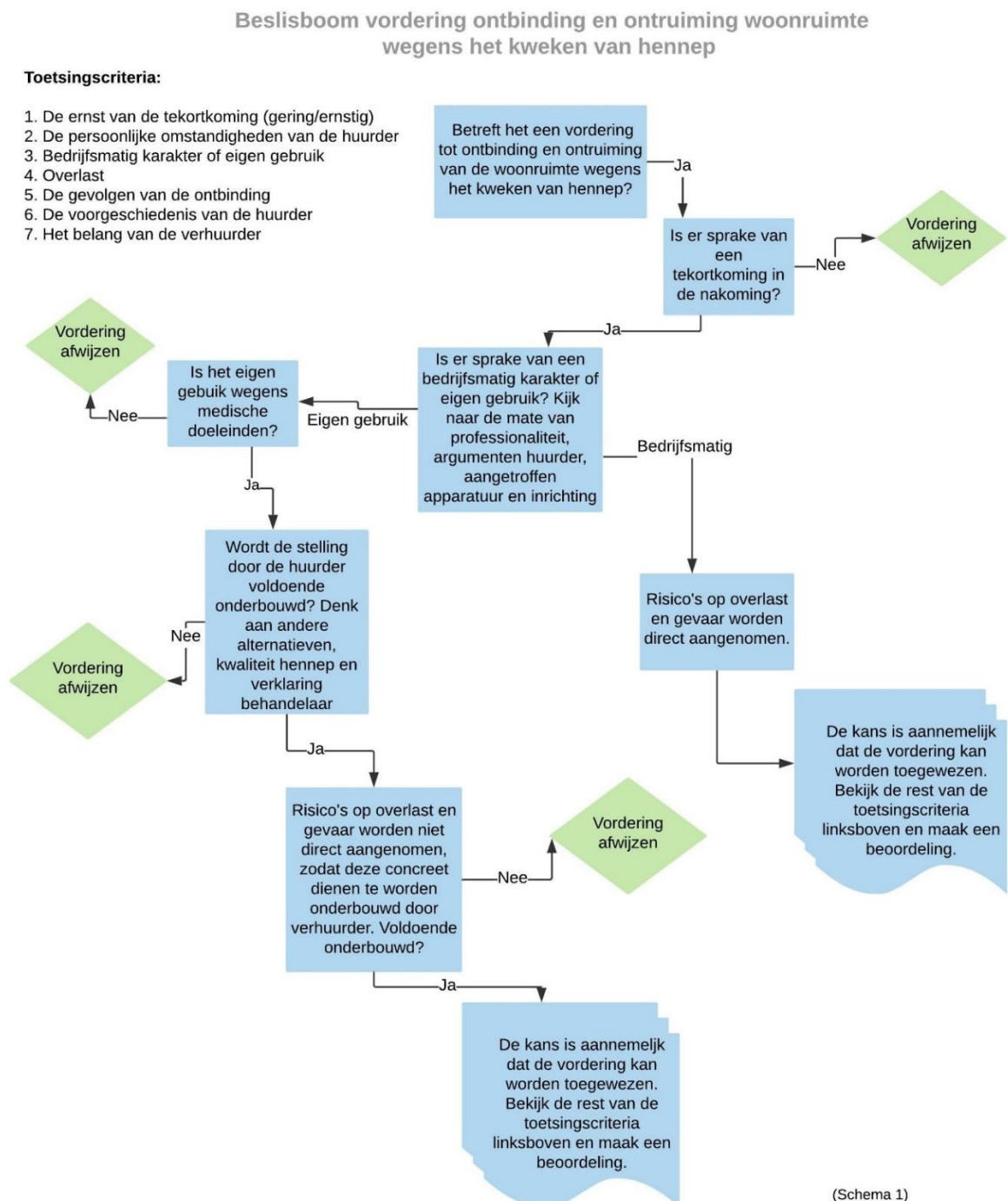
Als er sprake is van eigen gebruik, dan dient de rechter te beoordelen of de huurder zijn medische behoefte voldoende heeft onderbouwd. Als de huurder zijn medische behoefte voldoende heeft onderbouwd, dan worden de risico's op gevaar en overlast niet direct door de rechter aangenomen. Als de verhuurder de risico's op gevaar en overlast voldoende heeft onderbouwd, dan is dit doorgaans voldoende om de vordering toe te kunnen wijzen, maar de rechter dient wederom alle voormelde toetsingscriteria in overweging te nemen. Om een eenduidige lijn binnen de rechtspraak te ontwikkelen, wordt geadviseerd om in beraad te gaan met andere rechterlijke instanties om het advies te verwerken in een landelijke richtlijn.

In het volgende hoofdstuk worden aanbevelingen gedaan. Ook wordt een beslisboom gepresenteerd, waarbij een toelichting wordt gegeven in paragraaf 7.1. Het beroepsproduct kan als handvat dienen bij de beoordeling van de rechter.

Hoofdstuk 7: Aanbevelingen en beroepsproduct

In hoofdstuk 6 zijn conclusies getrokken en is de centrale vraag beantwoord. Aan de hand van het advies is een beroepsproduct gemaakt. In dit hoofdstuk wordt een aanbeveling gedaan en het beroepsproduct gepresenteerd.

Aanbevolen wordt om onderstaande beslisboom als handvat te gebruiken bij de beoordeling of de ontbinding van de huurovereenkomst is gerechtvaardigd, ingeval er sprake is van hennepcultuur in de woonruimte. De beslisboom kan worden gelezen aan de hand van de toelichting onder paragraaf 7.1.



§ 7.1. Toelichting bij beroepsproduct

Stap 1: De rechter dient vast te stellen of de verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst vordert wegens hennepsteelt in de woonruimte. Zo niet, dan is de beslisboom niet van toepassing. Zo ja, dan kan naar de volgende stap worden gegaan.

Stap 2: De rechter dient te beoordelen of de huurder is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen door hennep te kweken in de woonruimte. Daarbij kan de rechter kijken naar de volgende verplichtingen: goed huurderschap, bestemming woonruimte en de bepalingen uit de overeenkomst. Zo niet, dan dient de vordering te worden afgewezen. Zo ja, dan kan naar de volgende stap worden gegaan om te beoordelen of deze tekortkoming ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

Stap 3: De rechter dient te beoordelen of er sprake is van een bedrijfsmatig karakter van de hennepsteelt of eigen gebruik. Als de rechter een bedrijfsmatig karakter heeft vastgesteld, dan kunnen de risico's op onder andere brandgevaar, lekkage en overlast direct worden aangenomen. Deze omstandigheden zijn doorgaans voldoende om de vordering toe te kunnen wijzen, maar de rechter dient alle toetsingscriteria zoals gebruikt in het jurisprudentieonderzoek in overweging te nemen in zijn beoordeling. De toetsingscriteria staan linksboven in de beslisboom vermeld. Als er sprake is van eigen gebruik, dan kan naar de volgende stap worden gegaan.

Stap 4: De rechter dient bij eigen gebruik vast te stellen of het gaat om een medische behoefte. Zo niet, dan kan de vordering worden afgewezen. De rechter dient te beoordelen of de medische behoefte voldoende is onderbouwd. Daarbij is de verklaring en de onderbouwing van de huurder van belang. Een aantal voorbeelden van sterke argumenten zijn: de thuis gekweekte hennep is van betere kwaliteit en de huurder heeft geen andere mogelijkheden om aan hennep te komen. Ook kan een verklaring van de huisarts of behandelaar van de huurder de stelling onderbouwen. Zodra het eigen gebruik van de hennep voor medische doeleinden niet voldoende wordt onderbouwd, dan kan de rechter de vordering afwijzen. Als de huurder zijn medische behoefte voldoende heeft onderbouwd, dan kan naar de volgende stap worden gegaan. Zo niet, dan dient de vordering worden afgewezen.

Stap 5: De risico's op gevaar en overlast worden bij eigen gebruik niet direct aangenomen. De rechter dient te beoordelen of de verhuurder de risico's op gevaar en overlast voldoende heeft onderbouwd. Doet een verhuurder dit niet, dan dient de vordering te worden afgewezen. Als de verhuurder dit wel voldoende heeft onderbouwd, dan is dit doorgaans voldoende om de vordering toe te kunnen wijzen, maar de rechter dient wederom alle toetsingscriteria zoals gebruikt in het jurisprudentieonderzoek in overweging te nemen in zijn beoordeling. De toetsingscriteria staan linksboven in de beslisboom vermeld.

Bronnenlijst

Literatuur

Akkermans & Räkera 2018

C. Akkermans, M. Räkera, '*Handreiking voorkomen huisuitzettingen 2018*', 6 juli 2018, te vinden op: eropaf.nl, zoek op: handreiking huisuitzettingen 2018 (laatste geraadpleegd op 10 juni 2020).

Bakels 1993

F.B. Bakels, *Ontbinding van wederkerige overeenkomsten* (diss. Leiden), Deventer: Kluwer 1993.

Bregman 2019

J. Bregman '*Gevolgen hennepkwekerij in een huurwoning*', 19 maart 2019, te vinden op: wetswinkelwestland.nl onder 'juridisch nieuws' (laatst geraadpleegd op 11 juni 2020).

CCV, z.d.

CCV (Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid), '*Hennepcriminaliteit*', te vinden op: hetccv.nl, zoek op: hennepcriminaliteit (laatst geraadpleegd op 29 mei 2020).

Gogna 2020

M. Gogna, '*Hennepsteelt in huurwoningen: hoe zit het volgens het huurrecht?*', 8 januari 2020, te vinden op: advocatie.nl (laatst geraadpleegd op 29 mei 2020).

Goemen & van den Oord, WR 2019

R.M. Goemen, M. van den Oord, 'Overtreding van de Opiumwet en verhuurder van woonruimte', *WR* 2019, afl. 8.

Hielkema e.a. 2009

H. Hielkema e.a (red), *Burenoverlast. Remedies tegen de overlastgevende huurder*, Apeldoorn-Antwerpen: Maklu 2009.

Hielkema, Wissens & Heikens 2019

H.M. Hielkema, M.H. Wissens & J.M. Heikens, *Memo huurrecht 2019/2020*, Deventer: Kluwer 2019.

Huurgeschil.nl 2018

Huurgeschil.nl, '*Gebruik van het gehuurde voor de hennepcultuur*', 14 januari 2018, te vinden op: huurgeschil.nl onder Documentatie > Algemeen huurrecht > Huurrecht ontbinding huurovereenkomst onder 2.2 (laatst geraadpleegd op 14 juni 2020).

Huurgeschil.nl 2018

Huurgeschil.nl, '*Blootstelling aan onredelijke gevaren voor omwonenden door huurder*', 15 januari 2018, te vinden op: huurgeschil.nl onder Documentatie > Algemeen huurrecht > Huurrecht ontbinding huurovereenkomst onder 2.2.1. (laatst geraadpleegd op 29 mei 2020).

Huurgeschil.nl 2018

Huurgeschil.nl, '*Woonbelang huurder tegenover ontbinding in verband met hennepcultuur*', 16 januari 2018, te vinden op: huurgeschil.nl onder Documentatie > Algemeen huurrecht > Huurrecht ontbinding huurovereenkomst onder 2.2.2. (laatst geraadpleegd op 29 mei 2020).

Jansen, Codegeel 2018/03

A. Jansen, 'Hennep in Nederland', Code geel 2018, editie 3, te vinden op: magazines.riec.nl/codegeel (laatst geraadpleegd 29 mei 2020).

De Jonge 2019

A.R. de Jonge, *Huurrecht*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2019.

Kist 2018

J. Kist, *Huurrecht begrepen*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2018.

Kloosterman, FUTD 2017

A.M. Kloosterman, 'Eén hennepplant op het balkon', *FUTD Huurrecht 2017*, nr. 4.

Laconi, De Stentor 23 februari 2018

P. Laconi, 'Wiettelers in huurhuis vaker op straat gezet', *De Stentor* 23 februari 2018.

De Limburger, AD 24 december 2019

De Limburger, 'Wie hennep teelt, vliegt uit zijn huis', *AD* 24 december 2019.

Van Lochem 2019

J.Ph. van Lochem, *Open normen in het huurrecht. Ruimte versus rechtszekerheid*, Den Haag: Kluwer 2019.

Lock e.a. 2020

F.J.P. Lock (red.) *Burgerlijk procesrecht*, Den Haag: Boom juridisch 2020.

Ter Meulen, WR 2004

H.J. ter Meulen, 'Hennepkweek', *WR* 2004, afl.11.

Ter Meulen, WR 2007

H.J. ter Meulen, 'Hennepkweek, de stand van zaken', *WR* 2007, afl.1.

De Onderzoeksraad voor Veiligheid 2018

De Onderzoeksraad voor Veiligheid 2018 'Omgevingsveiligheid hennepkwekerijen' 1 maart 2018, te vinden op: onderzoeksraad.nl (laatst geraadpleegd op 8 juni 2020).

Pol, *het AD* 19 januari 2019

J. Pol, 'Rechter vindt vijf hennepplanten onvoldoende voor uithuiszetting in Apeldoorn', *het AD* 19 januari 2019.

De Politie 2020

De Politie, '*Hennepkwekerij ontdekt na brand*' 16 april 2020, te vinden op: politie.nl (laatst geraadpleegd op 29 mei 2020).

De Politie z.d.

De Politie, '*Illegale hennepsteelt*', politie.nl (laatst geraadpleegd op 29 mei 2020).

De Redelijkheid, *Noord Hollandsdagblad* 18 januari 2020

J. De Redelijkheid, 'Huurder kan na ontdekking hennepplantage tien jaar lang fluiten naar een nieuwe huurwoning', *Noord Hollandsdagblad* 18 januari 2020.

Rijksoverheid z.d.

Rijksoverheid, '*Aanpak illegale hennepsteelt*', te vinden op: rijksoverheid.nl onder Onderwerpen > Drugs > Aanpak illegale hennepsteelt (laatst geraadpleegd op 13 juni 2020).

Rossel 2011

H.J. Rossel, *Huurrecht algemeen*, Den Haag: Wolters Kluwer 2011.

Schildkamp, *het AD* 9 januari 2019

V. Schildkamp, 'Kilo's hennep gevonden in het huis van ouders van Yuri van Gelder', *het AD* 9 januari 2019.

Steenmetser 2019

T. Steenmetser, *Huurrecht wetteksten en toelichtingen*, Sdu uitgevers 2019.

Sengers & van der Sanden 2018

J. Sengers, P. van der Sanden (eindred.), *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu uitgevers 2018.

Stolp 2007

M.M. Stolp, *Ontbinding, schadevergoeding en nakoming* (diss. Nijmegen), Deventer: Kluwer 2007.

Teeuw 2019

F.C.P. Teeuw, *Huurgeschillen ontleed. Deel 2: Huurrecht met betrekking tot woonruimte*, Delft: Eburon 2019.

Timmer & Paffen 2015

I. Timmer & A.L.A.M. Paffen, *Verbintenissenrecht begrepen*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2015.

Timmers, *Tubantia* 18 februari 2019

F. Timmers 'Rechtbank: Almelose Marloes en kinderen moeten écht het huis uit' *Tubantia*, 18 februari 2019.

- Parlementaire stukken

Kamerstukken II 1978/79, 14249, nr. 11

Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3

Aanhangsel Handelingen II 2018/19, nr. 2019Z03816

Aanhangsel Handelingen II 2018/19, nr. 2097

- Jurisprudentie juridisch kader

Hoge Raad en Parket

HR 16 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0719

HR 11 januari 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD4925

HR 29 november 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE4553

PHR 9 december 2005, ECLI:NL:PHR:2005:AU3255

HR 22 juni 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ8743

HR 29 mei 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH2952

PHR 29 april 2011, ECLI:NL:PHR:2011:BP4799

HR 29 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810

Gerechtshoven

Hof Amsterdam 1 maart 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:762

Hof Arnhem-Leeuwarden 7 juli 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:5912

Rechtbanken

Rb Assen 31 maart 2009, ECLI:NL:RBASS:2009:BI3753

Rb Midden-Nederland 1 juni 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:2858

Rb Amsterdam 26 januari 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:2546

Rb Oost-Brabant 30 augustus 2018, ECLI:NL:RBOBR:2018:4188

- Jurisprudentielijst analyse

De uitspraken zijn gekoppeld aan nummers. Aan de hand van de nummers kunnen de uitspraken in het analyse schema worden teruggevonden.

Toegewezen (Bijlage I)

1. Rb Den Haag 21 februari 2020, ECLI:NL:RBDHA:2020:1463
2. Rb Limburg 13 september 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:8908
3. Hof 's-Hertogenbosch 17 april 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:1612
4. Hof Arnhem-Leeuwarden 8 november 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:8948
5. Hof Den Haag 3 maart 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:494
6. Hof 's-Hertogenbosch 8 januari 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:46
7. Hof 's-Hertogenbosch 24 september 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:3490

8. Rb Limburg 12 september 2019, ECLI:NL:RBLIM:2018:8545
9. Hof 's-Hertogenbosch 15 januari 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:100
10. Rb Rotterdam 9 november 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:9381
11. Hof 's-Hertogenbosch 26 maart 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:1156
12. Rb Limburg 19 december 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:11815

Afgewezen (Bijlage II)

13. Rb Oost-Brabant 30 augustus 2018, ECLI:NL:RBORB:2018:4188
14. Rb Limburg 9 maart 2016, ECLI:NL:RBLIM:2016:1663
15. Hof Amsterdam 21 mei 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1814
16. Hof Amsterdam 15 maart 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:977
17. Rb Overijssel 2 juli 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:4965
18. Rb Zeeland-West-Brabant 20 juli 2016, ECLI:NL:RBZWB:2016:4444
19. Rb Zeeland-West-Brabant 23 november 2016, ECLI:NL:RBZWB:2016:8411
20. Hof Amsterdam 28 november 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:4966
21. Rb Midden-Nederland 4 april 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:1462
22. Rb Midden-Nederland 1 november 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:6020
23. Hof 's-Hertogenbosch 12 april 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:1433

Bijlagen

Bijlage I – Toegewezen uitspraken

Bijlage II – Afgewezen uitspraken

<u>Bijlage I</u>	<i>Geschonden verplichting en ernst</i>	<i>Persoonlijke omstandigheden</i>	<i>Bedrijfsmatig/eigen gebruik</i>	<i>Overlast</i>	<i>Gevolgen van de ontbinding</i>	<i>Voorgeschiedenis van de huurder</i>	<i>Belang verhuurder</i>
Zaaknummer/topics	(1) Geschonden verplichting (2) Ernst	(1) Psychische/fysieke gesteldheid (2) Medische doeleinden (3) Slechte financiële omstandigheden (4) Onder druk/bedreiging (5) Zorgtaak voor familie	(1) Bedrijfsmatig (2) Eigen gebruik	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd (2) Overlast heeft zich gerealiseerd	(1) Alternatieve woning (2) Kinderen	(1) Huurachterstand (2) Overlast verleden	
1	(1) Geschonden verplichting: Goed huurderschap en bestemming woonruimte.	(4) Onder druk/bedreiging: niet staat vast dat hij geen andere keuze had dan mee te werken en dat hij ook geen enkele mogelijkheid had om de politie te waarschuwen. Ook is de hennepkwekerij ook niet op initiatief van huurder is ontmanteld. Daarnaast komt het voor eigen risico van de huurder.	(1) Bedrijfsmatig, gelet op de omvang.	n.v.t.	(1) Alternatieve woning: Dakloosheid komt voor eigen risico. Daarbij geeft de rechter wel een ruimere ontruimingsdatum.	n.v.t.	n.v.t.
2	(1) Geschonden verplichting: Goed huurderschap en bestemming woonruimte.	(1) Psychische/fysieke gesteldheid: De zwakke gezondheid van de huurder is niet van voldoende gewicht om de vordering tot ontbinding en ontruiming af te wijzen.	(1) Bedrijfsmatig, gelet op de omvang en de verklaring van de huurder aan de politie dat hij hennep verkocht voor handelsdoeleinden.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd: Het is voldoende dat huurders door de mogelijkheid hebben geschapen dat verhuurder en/of derden daarvan nadeel zouden ondervinden.	(1) Alternatieve woning: Onmogelijkheid om een andere woonruimte is niet van voldoende gewicht om de vordering tot ontbinding en ontruiming af te wijzen.	(2) Overlast verleden: Huurovereenkomst van bijna 20 jaar zonder overlast is niet van voldoende gewicht om de vordering tot ontbinding en ontruiming af te wijzen.	n.v.t.
3	(1) Geschonden verplichting: Algemene voorwaarden. (Toerekenbaar) (2) Ernst: Huurder heeft niet voldaan aan zijn stelplicht dat zodat hennep is bedoeld voor eigen gebruik, zodat het niet gaat om een tekortkoming van geringe betekenis.	n.v.t.	(1) Bedrijfsmatig: Er is sprake van handel. De stelling dat de hennep voor eigen gebruik is bedoeld is ongeloofwaardig.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd: Van verhuurder hoeft niet te worden geleverd dat zij wacht totdat daadwerkelijk overlast ontstaat.	(1) Alternatieve woning: Er zijn voor huurder mogelijkheden om op een geringe afstand vervangende woonruimte te vinden.	n.v.t.	n.v.t.
4	(1) Geschonden verplichting:	(1) Psychische/fysieke gesteldheid: Onvoldoende inzicht is gegeven in de psychische problematiek van huurder.	(1) Bedrijfsmatig: Met de teelt werd geldelijk gewin beoogd.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd: Het is een algemene bekendheid is dat door de aanwezigheid van een hennepkwekerij schade aan het	(1) Alternatieve woning: Dakloosheid is onvoldoende zwaarwegend. Wel wordt een	(2) Overlast verleden: Huurder heeft eerder een hennepkwekerij gehad. Daardoor is er	n.v.t.

	Goed huurderschap en algemene voorwaarden. (Toerekenbaar) (2) Ernst: De omvang van de hennepteelt van 55 planten valt niet onder de categorie van tekortkoming van geringe betekenis.			gehuurd een overlast in de buurt kan ontstaan.	ruimere ontruimingstermijn gegeven.	een risico op herhaling.	
5	(1) Geschonden verplichting: Hennepteelt levert een tekortkoming op (niet duidelijk om welke verplichting het gaat) (2) Ernst: de tekortkoming is ernstig.	(3) Slechte financiële omstandigheden: Financiële nood is geen excuus om hennep te kweken. (5) Zorgtaak: Niet is toegelicht hoeveel zorg de dochter met haar medische aandoeningen nodig heeft.	n.v.t.	(2) Overlast heeft zich wel gerealiseerd: Illegaal stroom werd afgetapt en er is een brandgevaarlijke situatie ontstaan.	(1) Alternatieve woning: Op dit moment is voorzien in de woonbehoefte van huurder en dochter door onderdak bij grootouders, dus de gevolgen zijn onvoldoende verzachtend.	(1) Huurachterstand: Herhaalde huurachterstand.	n.v.t.
6	(1) Geschonden verplichting: bepalingen uit de huurovereenkomst.	(1) Psychische/fysieke gesteldheid: Fysieke problemen zijn het gevolg van zijn eigen handelen en wegen niet op.	(2) Eigen gebruik. Noot: Huurder stelt dat de hennep was bestemd voor eigen gebruik, maar dat betekent niet dat de ontbinding niet is gerechtvaardigd is. Het blijft een feit dat er 19 hennepplanten zijn aangetroffen.	n.v.t.	(1) Alternatieve woning: dit is een gevolg van zijn eigen handelen wegen tegen de vaststaande tekortkoming. Noot: Het woonbelang is aannemelijk gemaakt. maar niet van doorslaggevend.	(1) Huurachterstand: Structurele huurachterstand doet afbreuk aan het verweer van huurder en is een aanvullend argument dat ontbinding is gerechtvaardigd.	n.v.t.
7	(1) Geschonden verplichting: de algemene voorwaarden. (2) Ernst: De omvang van de hennepteelt speelt een rol in het oordeel dat de tekortkoming van voldoende gewicht is.	(1) Psychische/fysieke gesteldheid: Toename van psychische gezondheidsklachten niet voldoende verzachtend. (3) Slechte financiële omstandigheden: Een uitkering en schulden zijn onvoldoende verzachtend. (4) Onder druk of bedreiging: De stelling dat huurder de hennepkwekerij onder druk en bedreiging heeft toegestaan is onvoldoende onderbouwd/komt voor eigen risico.	(1) Bedrijfsmatig: een inwerking zijnde professionele hennepkwekerij.	(2) Overlast heeft zich gerealiseerd: Er is illegaal stroom afgetapt.	(1) Alternatieve woning: Geen andere woonruimte is onvoldoende zwaarwegend. (2) Kinderen: Gevolg voor kinderen dient huurder zelf te dragen. Huurder is als ouder van haar kinderen in beginsel zelf verantwoordelijk voor het vinden van vervangende woonruimte.	n.v.t.	Verhuurder heeft een gerechtvaardigd belang om haar beleid strikt te handhaven, mede in het kader van het Hennepconvenant Limburg.
8	(1) Geschonden verplichting: de algemene voorwaarden goed huurderschap. (2) Ernst: Omvang hennepteelt speelt mee voor	(2) Medicinale doeleinden: Medicinale behoefte kan niet leiden tot het oordeel dat de tekortkoming van zo bijzondere aard of geringe betekenis is dat de ontbinding en ontruiming achterwege dienen te blijven. De huurovereenkomst maakt geen uitzondering op hennep voor medische doeleinden. Ook	(2) Eigen gebruik: Er is een vermoeden voor eigen gebruik.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd: Er zijn algemene risico's en niet van belang of deze zijn gerealiseerd. Wel is het een factor die meespeelt.	(2) Kinderen: Geen onaanvaardbare noodsituatie gesteld. Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor kinderen Kind met een stoornis legt onvoldoende gewicht in de schaal.	n.v.t.	Het is een feit van algemene bekendheid dat veel verhuurders een zero tolerance beleid voeren. Verhuurder had zich daarover moeten laten informeren alvorens tot

	de geringe betekenis van de tekortkoming, maar dit is niet doorslaggevend.	niet aangetoond dat huurder geen gebruik kon maken van andere mogelijkheden. Ook heeft de huurder geen ontheffing gevraagd.					hennepsteelt over te gaan.
9	(1) Geschonden verplichting: zerotolerance beleid.	(1) Psychische/fysieke gesteldheid: Onvoldoende is gebleken dat ontruiming daadwerkelijk zal leiden tot ernstige gezondheidsproblemen. Dit blijkt in onvoldoende mate uit de brief van de psycholoog. Noot: Ook dienen huurders zelf maatregelen te treffen om gevolgen voor de gezondheid met een beroep op hulpverleners.	(1) Bedrijfsmatig.	(2) Overlast heeft zich gerealiseerd: Er is illegaal stroom afgetapt.	(1) Alternatieve woning: Huurders hebben voldoende tijd gehad om een andere woonruimte te zoeken. Ook hadden ze dit gevolg in overneming moeten nemen voordat zij hennep gingen kweken. Daarom komt het voor eigen rekening.		Het is van algemene bekendheid verhuurders al jaren een beleid tegen hennepsteelt hanteren. De vordering afwijzen zou afbreuk doen aan de precedentwerking. Verhuurder heeft er een gerechtvaardigd belang bij om dat te voorkomen.
10	(1) Geschonden verplichting: Goed huurderschap.	(3) Slechte financiële omstandigheden: De uitkering is van onvoldoende gewicht. (5) Zorgtaak: De zorgtaak voor zijn ouders is evenmin van onvoldoende gewicht.	(1) Bedrijfsmatig. Huurder heeft eigen gebruik onvoldoende onderbouwd. Gelet op de mate van professionaliteit van de aangetroffen materialen wordt de hennepkwekerij als bedrijfsmatig beschouwd.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd: Dat geen illegaal stroom is afgetapt doet niet af aan de tekortkoming.	n.v.t.	(1) Huurachterstand: Dat de huurder nooit een huurachterstand heeft gehad geeft onvoldoende gewicht om op te wegen tegen belang verhuurder.	Belang verhuurder: Verhuurder heeft er belang bij haar zerotolerance beleid te handhaven.

11	(1) Geschonden verplichting: Goed huurderschap en algemene voorwaarden. Noot: Iedere hennep gerelateerde activiteit levert een tekortkoming op. Naast de hennep zijn ook wapens aangetroffen.	Spullen voor hennep waren van de broer van de huurder, maar doet niet af aan de tekortkoming.	n.v.t.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd: Illegale stroom is niet voldoende aangetoond, maar doet ook niet af aan de tekortkoming indien wel was aangetoond.	n.v.t.	n.v.t.
12	(1) Geschonden verplichting: Goed huurderschap. Noot: Naast de hennep zijn ook wapens aangetroffen.	(1) Psychische/fysieke gesteldheid: Toename depressie komt voor eigen risico. Dat is het directe resultaat van zijn eigen handelen. (5) Zorgtaak: De zorgtaak voor ouders van de huurder kan hij ook uitvoeren in een andere woning.	(1) Bedrijfsmatig: Er is sprake van handel.	n.v.t.	(1) Alternatieve woning: Geen alternatieve woning wegens zwarte lijst komt voor eigen risico. Huurder had deze gevolgen zich beter kunnen realiseren voordat hij overging tot hennepteelt.	Eventueel goed gedrag in de eenentwintig voorafgaande huurjaren verandert daar niets aan.

<u>Bijlage II</u>	<i>Geschonden verplichting en ernst</i>	<i>Persoonlijke omstandigheden</i>	<i>Bedrijfsmatig/eigen gebruik</i>	<i>Overlast</i>	<i>Gevolgen van de ontbinding</i>	<i>Voorgeschiedenis van de huurder</i>	<i>Belang verhuurder</i>
Zaaknummer/topics	(1) Geschonden verplichting (2) Ernst	(1) Psychische/fysieke gesteldheid (2) Medische doeleinden (3) Slechte financiële omstandigheden (4) Onder druk/bedreiging (5) Zorgtaak voor familie	(1) Bedrijfsmatig (2) Eigen gebruik	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd (2) Overlast heeft zich gerealiseerd	(1) Alternatieve woning (2) Kinderen	(1) Huurachterstand (2) Overlast verleden	
13	(1) Geschonden verplichting: de huurovereenkomst. (2) Ernst: In dit geval is sprake van een relatief licht strafbaar feit gelet op kleine kwekerij (omvang), vergelijkbaar met een snelheidsovertreding. De tekortkoming is daarom van relatief lichte aard.	(2) Medische doeleinden: Huurder heeft gewezen op zijn medicinale behoefte. Huurder heeft gesteld dat geen andere mogelijkheden had om aan hennep te komen. Ook heeft hij gesteld dat de door hem thuis gekweekte cannabis van veel betere kwaliteit is en beter werkzaam. Ook heeft hij niet de mogelijkheid onthefing aan te vragen.	(2) Eigen gebruik: Weliswaar zijn door de politie meer dan vijf planten aangetroffen, maar het is een kleine kwekerij. Ook staat vast dat niet met de elektriciteitsaansluiting is gemanipuleerd. Er is geen diefstal van energie geconstateerd.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd: Geen illegaal stroom afgetapt. Verhuurder heeft haar verwijt van overlast meer feitelijk moeten onderbouwen nu geen sprake is van bedrijfsmatige teelt.	(1) Alternatieve woning: huurder zou jaren niet in aanmerking kan komen voor toewijzing van een sociale huurwoning. Een alternatief, vrije sector huur of koop is niet aanwezig vanwege het inkomen van huurder. Dit is maatschappelijk onaanvaardbaar.	N.v.t.	N.v.t.
14	(1) Geschonden verplichting: Algemene voorwaarden. (2) Ernst: De huurder heeft een strafbaar feit begaan, maar is niet strafrechtelijk vervolgd, zodat de tekortkoming van geringe betekenis is.	n.v.t.	n.v.t.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd: Huurder had één hennepplant. Gesteld noch gebleken is dat overlast heeft plaatsgevonden.	(1) Alternatieve woning: Voor dit oordeel is het gevolg van de ontbinding doorslaggevend: Geen makkelijk alternatief vanwege enerzijds de huurprijs. Ook geen makkelijk alternatief gelet op de grondslag van de ontbinding. Daarover informeren verhuurders in de regio elkaar.	Gedurende 11 jaar van de huurovereenkomst niet eerder tekortgeschoten.	N.v.t.

15	(1) Geschonden verplichting: geen tekortkoming. Geen verbod op hennep teelt in de huurovereenkomst. Geen strijd met goed huurderschap of bestemming. Noot: Overweging ten overvloede met het oog op redelijk alternatief voor eigen kweek in de toekomst.	(2) Medische doeleinden: huurder kweekt hennep voor zijn ziekte.	(1) Eigen gebruik: Ook al zijn het meer dan 5 planten, toch is sprake van eigen gebruik. Huurder heeft aangetoond dat hij hennep gebruikt voor medische doeleinden.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd: Geen sprake van overlast.	n.v.t.	n.v.t.	N.v.t.
16	(1) Geschonden verplichting: zerotolerance beleid.	(1) Psychische/fysieke gesteldheid: Voor de psychische achtergrond van huurder is ontruiming niet wenselijk. Daarbij wordt de verklaring van de huisarts in aanmerking genomen. (2) Medische doeleinden: Huurder zijn medische behoefte voldoende onderbouwd (psychische problemen en syndroom van Asperger).	(2) Eigen gebruik: Het aantal planten was, alhoewel het aantal van vijf werd overschreden, gering. Aannemelijk is geworden dat de hennep voor eigen gebruik is vanwege medisch gebruik. Ook had de huurder geen ervaring met kweken, anders dan het enkele keer voor eigen gebruik.	(1) Overlast heeft zich wel gerealiseerd: Geen illegale stroom aftap. Verhuurder heeft onvoldoende gesteld dat enige vorm van overlast sprake is geweest. Wel is kort voor of op de dag van ontdekking was er stankoverlast. Maar ook gelet hierop ligt ontbinding niet direct in de rede.	n.v.t.	n.v.t.	N.v.t.
17	(1) Geschonden verplichting: Goed huurderschap. Noot: het zerotolerance beleid van een huurder vormt geen zelfstandige rechtsgrond voor ontbinding. Het beleid kan wel een rol spelen.	(1) Psychische/fysieke gesteldheid: Huurder heeft zorg en begeleiding voor psychische problemen.	(2) Eigen gebruik: Weliswaar is er sprake van meer dan 5 planten, maar verhuurder heeft onvoldoende aangetoond dat de teelt bedrijfsmatig was.	(2) Overlast heeft zich gerealiseerd: Er is sprake geweest van stankoverlast, maar er is geen waarschuwing gegeven of eerst bemiddeld.	(1) Alternatieve woning: Huurder zal vanwege zwarte lijst geen alternatieve woning hebben en ook gelet op zijn inkomen is geen andere woning te betalen. Dit gevolg is ernstig.	n.v.t.	n.v.t.

18	(1) Geschonden verplichting: Goed huurderschap en bestemming woonruimte.	(1) Psychische/fysieke gesteldheid: Huurder lijdt aan een psychiatrisch ziektebeeld (schizofrenie en psychoses). Er bestaat vrees voor psychische decompensatie gelet op de verklaringen van behandelaars. Gevolgen van ontbinding voor het ziekteverloop dienen meegewogen te worden. (2) Medische doeleinden: De huurder heeft gesteld dat de hennep is bedoeld voor medische doeleinden. (3) Slechte financiële omstandigheden: Vanwege laag inkomen is huurder afhankelijk van sociale woningbouw.	(2) Eigen gebruik: De huurder heeft aannemelijk gemaakt dat de hennep is bestemd voor eigen gebruik wegens medische doeleinden.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd: Geen illegaal stroom afgetapt. Verhuurder heeft onvoldoende aangetoond dat huurder daadwerkelijk overlast heeft veroorzaakt voor omwonenden vanwege de in de woning aangetroffen hennep.	(1) Alternatieve woning: Het is lastig om een andere woning te vinden vanwege laag inkomen en psychische problemen. De gevolgen van de ontbinding zijn groot. De huurder is afhankelijk van sociale woningbouw gelet op zijn lage inkomen. Ook is het lastig om een andere woning te vinden omdat huurder structuur nodig heeft en erg op zichzelf is. Huurder heeft geen “plan B” (een sociaal vangnet).	n.v.t.	Belang verhuurder: Verhuurder heeft gerechtvaardigd belang bij haar beleid en om deze handhaven, onder meer ter voorkoming van precedentwerking.
19	(1) Geschonden verplichting: Algemene voorwaarden. (2) Ernst: De tekortkoming is gering, omdat voorstelbaar is dat huurder heeft aangenomen dat vijf planten waren toegestaan.	(2) Medische doeleinden: De medische doeleinden rechtvaardigen geen beroep op de uitzondering. Het is een feit van algemene bekendheid dat hennep wordt gebruikt (gezondheid)klachten. In de huurovereenkomst wordt geen uitzondering gemaakt op medicinale hennep. Niet is gesteld dat huurder ontheffing heeft gevraagd.	(2) Eigen gebruik. Er zijn onvoldoende aanwijzingen om van een bedrijfsmatig karakter uit te kunnen gaan.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd: Er is sprake van eigen gebruik, zodat de risico's niet worden aangenomen. De verhuurder heeft de risico's onvoldoende aannemelijk gemaakt. Uit het politierapport blijken geen veiligheidsrisico's.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
20	(1) Geschonden verplichting: Goed huurderschap.	n.v.t.	(1) Bedrijfsmatig gelet op de beschreven inrichting van de kweekruimte en de daarin aangetroffen apparatuur en voorzieningen.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd: Er is geen illegaal stroom afgetapt. Van andere overlast is niet gebleken.	(1) Alternatieve woning: Geen alternatief. Huurders zijn financieel niet in staat een woning te kopen of een woning in de vrije sector te huren.	Er hebben zich gedurende de lange duur van de huurovereenkomst nooit problemen voorgedaan.	n.v.t.
21	(1) Geschonden verplichting: De huurovereenkomst. (Toerekenbaar)	(5) Zorgtaak: Huurders wonen al 30 jaar op dezelfde plek en huurder vervult een belangrijke zorgtaak voor twee dochters, waarvan één invalide dochter en één	n.v.t.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd. Verhuurder heeft onvoldoende geconcretiseerd dat overlast is geweest. Door huurder zijn	Huurder wordt ernstig (financieel) benadeeld omdat hij nooit onder dezelfde lage woonlasten een ander alternatief kan vinden.	n.v.t.	n.v.t.

		dochter met psychische problemen.		veiligheidsmaatregelen getroffen.	Het is voor huurder onmogelijk om zijn zorgtaken te vervullen in een andere woning.		
22	(1) Geschonden verplichting: zerotolerance beleid.	(1) Psychische/fysieke gesteldheid: Huurder is een alleenstaande man met een uitkering. Hij heeft een licht verstandelijke beperking en stoornissen. (3) Slechte financiële omstandigheden: Huurder heeft vanwege financiële problemen hennep gekweekt.	(2) Bedrijfsmatig: Een professionele hennepkwekerij gelet op de omvang.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd: Niet vast is komen te staan dat van enige gevaarstelling of overlast sprake is geweest. Verhuurder blijft steken in gemeenschappen.	n.v.t.	(1) Huurachterstand: Er is ook geen huurachterstand aannemelijk gemaakt.	n.v.t.
23	(1) Geschonden verplichting: Algemene voorwaarden.	(1) Psychische/fysieke gesteldheid: Huurder heeft psychische problemen, zoals post-traumatisch stressstoornis. De behandelaars verklaren dat zij suïcidaal zal reageren op ontruiming. Gelet op de verklaring van haar behandelaars is het gezien haar achtergrond het (thans) te ingrijpend is voor huurder om (weer) naar een andere woning te moeten verhuizen.	n.v.t.	(1) Overlast heeft zich niet gerealiseerd: Gesteld noch gebleken is dat er verder overlastmeldingen zijn geweest. Wel is illegaal stroom afgetapt.	(2) Kinderen: Kind heeft bijzonder belang. Dit wordt ondersteund voor de verklaring van de directrice van de school van het kind.	n.v.t.	n.v.t.

