

***‘Scriptie’***

**Afstuderen**

***Een onderzoek naar de rechtspraak over het zero-tolerance beleid van woningcorporaties bij hennep(teelt)***

**Toetsing van:**

**HBR-AS17-AS**

**Scriptie**

**Aantal woorden: 14.943**

**Hogeschool Leiden Opleiding HBO-Rechten**

Ewoud de Haan – S1097529 Naam onderzoeksdocent:

 Mevr. Mesman

Naam afstudeerbegeleider:

Dhr. Verstuijf

Opdrachtgever: Narecht Advocaten

Inleverdatum: 18 juni 2019

Reguliere kans

Klas: RE4D Collegejaar 18/19, blok 15/16

# Voorwoord

Beste lezer,

Gedurende de studiejaren van mijn opleiding HBO-rechten aan de Hogeschool Leiden heb ik veel kunnen leren en mogen meemaken. Met gepaste trots presenteer ik u mijn scriptie: ‘Een onderzoek naar de rechtspraak over het zero-tolerance beleid van woningcorporaties bij hennep(teelt)’. Deze scriptie vormt het sluitstuk van mijn opleiding en is het resultaat van de afstudeerstage bij Narecht Advocaten te Rotterdam. De reden om over dit onderwerp te schrijven is vanwege mijn interesse in het huurrecht. Het deed mij goed om onderzoek te doen en te schrijven over een onderwerp in het huurrecht waar ik tot voor kort nog niet veel over wist. Ik ben heel blij dat het uiteindelijk allemaal is gelukt en ben de mensen dankbaar die mij hebben begeleid en geholpen met het succesvol tot stand brengen van deze scriptie.

Allereerst wil ik Narecht Advocaten bedanken voor de mogelijkheid die zij mij hebben gegeven te kunnen afstuderen. Daarbij wil ik in het bijzonder Nadia Mahyou bedanken voor haar scherpe blik en opbouwende kritiek. Verder ben dankbaar voor ondersteuning en begeleiding die ik vanuit de hogeschool heb gekregen. Daarbij wil ik de heer Verstuijf en mevrouw Mesman bedanken voor de begeleiding die zij mij hebben gegeven van het begin tot aan het einde van mijn onderzoek. Tot slot wil ik mijn familie bedanken voor het vertrouwen in mij en de gegeven support.

Ik wens u veel plezier met lezen van mijn scriptie.

Leiden, 18 juni 2019

Ewoud de Haan

# Samenvatting

Het onderwerp van dit onderzoek gaat over de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van de woning van de huurder bij ontdekking van hennepteelt in de huurwoning, ook wel cannabisteelt genoemd. In het bijzonder gaat het om woningcorporaties die een zero-tolerance beleid hanteren voor hennepteelt in de woning. Dat houdt – kort gezegd – in dat ongeacht de hoeveelheid of omvang de woningcorporatie direct overgaat tot ontruiming van de woning van de huurder en ontbinding van de huurovereenkomst. Een ontruiming en ontbinding kan in Nederland ter bescherming van de huurder van woonruimte echter slechts worden uitgesproken door een rechter, een enkele uitzondering daargelaten. De rechter is zelf niet gebonden aan het zero-tolerance beleid en heeft per situatie de vrijheid te beoordelen of de woning van de huurder kan worden ontruimd en de huurovereenkomst ontbonden. Derhalve wil Narecht Advocaten voor een dreigende ontruiming van de huurder graag weten wat de overwegingen zijn voor de rechter om een vordering van de woningcorporatie wel of niet toe te wijzen.

Zodoende is de doelstelling van het onderzoek ontstaan om aan Narecht Advocaten een advies voor te leggen met betrekking tot ontruiming en ontbinding bij ontdekking van hennepteelt in de huurwoning gelet op het zero-tolerance beleid van woningcorporaties. De centrale vraag luidt als volgt: *Welk advies kan aan Narecht Advocaten worden gegeven met betrekking tot een gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning van de huurder wegens hennep(teelt) in de huurwoning conform het zero-tolerance beleid, op grond van wet- en regelgeving, literatuuronderzoek en jurisprudentieonderzoek?*

De scriptie is onderverdeeld in een theoretisch kader en een praktisch kader. Deze zijn ook onderverdeeld in hoofdstukken waarbij de volgende onderzoeksmethoden zijn toegepast. In het theoretische deel is voornamelijk gebruik gemaakt van wetsanalyse en literatuuronderzoek. Voor het praktische deel is gebruik gemaakt van jurisprudentieonderzoek.

Uit het onderzoek zijn diverse resultaten naar voren gekomen. Het belangrijkste resultaat was dat het strikt naleven van het zero-tolerance beleid van woningcorporaties door het zwaarste middel toe te passen niet altijd wordt geoorloofd door de rechter. Alhoewel het beleid geen uitzonderingen toe laat, toont de rechter in sommige gevallen toch een bepaalde clementie voor de huurder. Dat hangt wel af van de feiten en omstandigheden van de huurder alsmede de (omvang van) hennepteelt en bestemming ervan (al dan niet eigen gebruik).

De belangrijkste conclusie uit het onderzoek is dat er een groot verschil zit in de overweging van de rechter als het gaat om teelt voor eigen gebruik of bedrijfsmatige teelt. In hoeverre de overweging van de rechter in het voordeel werkt van de huurder hangt vooral af van een aantal factoren. In zo goed als alle gevallen stelt de rechter vast dat er sprake is van een tekortkoming aan de zijde van de huurder. Het gaat er echter om of de tekortkoming van voldoende gewicht is om ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning te kunnen rechtvaardigen. Eén gezichtspunt is voor de rechter niet doorslaggevend; het gaat om een combinatie van factoren en dan vooral om de persoonlijke/bijzondere omstandigheden van de huurder, de kans/aanwezigheid op schade of negatieve invloed in en om het gehuurde, het oogmerk van de hennepteelt en de gevolgen van een huisuitzetting. Kortom: het hangt van de feiten en omstandigheden per individueel geval af of de rechter vindt dat de tekortkoming ernstig genoeg is om te ontbinden. De bal ligt bij dan de huurder voldoende aannemelijk te maken dat zijn tekortkoming niet (te) ernstig van aard is. Daarmee is ook de centrale vraag beantwoord.

De aanbeveling is om heel sterk in te zoomen op de persoonlijke omstandigheden van de huurder en *alle* feiten en omstandigheden van een huurder mee te nemen, zoals zijn medische achtergrond, diens financiële situatie, de huurgeschiedenis van de huurder (is al dan niet sprake van recidive en hoe is zijn betalingsgedrag), waarbij ook de omvang van de hennepteelt natuurlijk een rol speelt en in hoeverre daar al dan niet professionele apparatuur bij is aangewend. Een andere grond die aangevoerd kan worden is dat de kans op gevaar of schade niet of nauwelijks aanwezig was, doordat er bijvoorbeeld veiligheidsmaatregelen zijn getroffen of dat omwonenden geen overlast hebben ondervonden van de hennepteelt.

Inhoudsopgave

[Afkortingen 8](#_Toc11746094)

[Hoofdstuk 1: Inleiding 9](#_Toc11746095)

[1.1 Opdrachtgever 9](#_Toc11746096)

[1.2 Aanleiding onderzoek en probleemanalyse 9](#_Toc11746097)

[1.3 Doelstelling, centrale vraag en deelvragen 11](#_Toc11746098)

[Centrale vraag 11](#_Toc11746099)

[Deelvragen 11](#_Toc11746100)

[1.5. Verantwoording theoretische deelvragen 12](#_Toc11746101)

[1.6. Verantwoording praktische deelvraag 12](#_Toc11746102)

[Leeswijzer 13](#_Toc11746103)

[Hoofdstuk 2: Huurovereenkomst in de basis 14](#_Toc11746104)

[2.1. Huurovereenkomst 14](#_Toc11746105)

[2.2. Contractsvrijheid in het huurrecht 14](#_Toc11746106)

[2.2.1. Zero-tolerance beleid 15](#_Toc11746107)

[2.3. Wettelijke verplichtingen van de huurder 15](#_Toc11746108)

[2.4. Wettelijke verplichtingen verhuurder 16](#_Toc11746109)

[2.5. Nalaten van verplichting uit huurovereenkomst 17](#_Toc11746110)

[2.5.1. Woonfraude 17](#_Toc11746111)

[2.6. Het boetebeding 17](#_Toc11746112)

[2.7. Algemene voorwaarden uit de huurovereenkomst 18](#_Toc11746113)

[Hoofdstuk 3: Gevolgen van hennepteelt in de huurwoning 19](#_Toc11746114)

[3.1. Hennep in Nederland 19](#_Toc11746115)

[3.2. Opiumwet 19](#_Toc11746116)

[3.2.1. Opiumwet art. 13b (Wet van Damocles) 20](#_Toc11746117)

[3.3. Gevolgen van hennepteelt in en rond huurwoningen 21](#_Toc11746118)

[3.4. Politiek debat 22](#_Toc11746119)

[Hoofdstuk 4: Beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming 23](#_Toc11746120)

[4.1. Aanleiding ontdekking van hennepteelt 23](#_Toc11746121)

[4.2. Tekortkoming vanwege hennepteelt 24](#_Toc11746122)

[4.3. Ontbinding van de huurovereenkomst 25](#_Toc11746123)

[4.3.1. Toepassing 26](#_Toc11746124)

[4.4. Voorlopige voorziening (kort geding) 26](#_Toc11746125)

[4.5. Bewijsvoering 27](#_Toc11746126)

[4.5.1. Bijzonder aard en geringe betekenis 27](#_Toc11746127)

[4.5.2. Omstandigheden van het geval 28](#_Toc11746128)

[4.5.3. Woonbelang 28](#_Toc11746129)

[4.6. Uitsluitingen voor een nieuwe huurwoning: juridische nasleep 29](#_Toc11746130)

[4.6.1. Verhuurdersverklaring (zwarte lijst) 29](#_Toc11746131)

[4.6.2. Tweede kansbeleid 30](#_Toc11746132)

[Hoofdstuk 5: Resultaten jurisprudentieanalyse 31](#_Toc11746133)

[5.1. Afgewezen uitspraken 31](#_Toc11746134)

[5.1.1. Persoonlijke/bijzondere omstandigheden huurder 31](#_Toc11746135)

[5.1.2. Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde. 32](#_Toc11746136)

[5.1.3. Bijzondere aard & geringe betekenis 32](#_Toc11746137)

[5.1.4. Acties justitie en/of gemeente 33](#_Toc11746138)

[5.1.5. Toekomstige onthouding en/of spijtbetuiging 34](#_Toc11746139)

[5.1.6. Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden 34](#_Toc11746140)

[5.1.7. Profiel huurder 35](#_Toc11746141)

[5.1.8. Gevolgen uithuiszetting 35](#_Toc11746142)

[5.1.9. Aanleiding voor ontdekking hennepteelt 36](#_Toc11746143)

[5.1.10. Hennep voor eigen gebruik of bedrijfsmatig 36](#_Toc11746144)

[5.2. Toegewezen uitspraken 38](#_Toc11746145)

[5.2.1. Persoonlijke/bijzondere omstandigheden huurder 38](#_Toc11746146)

[5.2.2. Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde 39](#_Toc11746147)

[5.2.3. Bijzondere aard & geringe betekenis 39](#_Toc11746148)

[5.2.4. Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden 40](#_Toc11746149)

[5.2.5. Belang van de verhuurder 40](#_Toc11746150)

[5.2.6. Gevolgen uithuiszetting 40](#_Toc11746151)

[5.2.7. Hennep voor eigen gebruik of bedrijfsmatig 41](#_Toc11746152)

[5.2.8. Schenden wettelijke verplichtingen 42](#_Toc11746153)

[5.2.9. Spoedeisend belang 42](#_Toc11746154)

[5.2.10. Wetenschap van hennepteelt 43](#_Toc11746155)

[5.3. Uitspraken van rechtbank en gerechtshof 43](#_Toc11746156)

[Hoofdstuk 6: Conclusies 44](#_Toc11746157)

[Hoofdstuk 7: Aanbevelingen 46](#_Toc11746158)

[Bronnenlijst 48](#_Toc11746159)

[Jurisprudentielijst 52](#_Toc11746160)

[Bijlagen 53](#_Toc11746161)

[Bijlage I – afgewezen uitspraken 53](#_Toc11746162)

[Bijlage II – toegewezen uitspraken 74](#_Toc11746163)

[Bijlage III – algemene voorwaarden Aedes 100](#_Toc11746164)

[Bijlage IV – beroepsproduct 101](#_Toc11746165)

# Afkortingen

|  |  |
| --- | --- |
| **AVG** | Algemene Verordening Gegevensbescherming |
| **BW** | Burgerlijke Wetboek |
| **BTIV** | Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 |
| **EVRM** | Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens |
| **OM** | Openbaar Ministerie |
| **VERORDENING (EU) 2016/67** | VERORDENING (EU) 2016/679 VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) |
| **WonW** | Woningwet |
| **Wpg** | Wet politiegegevens |

# Hoofdstuk 1: Inleiding

Als inleidend hoofdstuk wordt eerst de opdrachtgever voor het onderzoek voorgesteld. Vervolgens wordt er stilgestaan bij de aanleiding van het onderzoek en de probleemanalyse. Verder worden de doelstelling en de centrale vraag en deelvragen beschreven. Ten slotte komen de begrippen en onderzoeksmethode per deelvraag aan bod.

## 1.1 Opdrachtgever

Narecht Advocaten is een klein advocatenkantoor in hartje Rotterdam. Op het kantoor werken drie advocaten samen met een aantal juridisch medewerkers. Narecht Advocaten adviseert en staat haar cliënten bij in onder andere het arbeidsrecht, bestuursrecht, huurrecht en aansprakelijkheidsrecht. Narecht Advocaten verleent haar diensten zowel aan particulieren als (kleine) ondernemingen.

## 1.2 Aanleiding onderzoek en probleemanalyse

In 2018 telde Nederland circa 3.275.965 huurwoningen. Daarvan behoorde twee derde tot het eigendom van woningcorporaties.[[1]](#footnote-1) Een woningcorporatie is een private onderneming met als doelstelling het maatschappelijk belang te behartigen zonder winstoogmerk.[[2]](#footnote-2) Dat doen zij door woningen te bouwen, beheren en verhuren voor mensen met een relatief kleine beurs. In de meeste gevallen gaat om sociale huisvesting oftewel niet-geliberaliseerde woningen, met huurprijzen tot €720,42,-.[[3]](#footnote-3) Een huurprijsplafond dat niet overschreden mag worden. Daarnaast stellen woningcorporaties hun woningen beschikbaar voor mensen met psychische, medische of sociale problemen en statushouders oftewel vluchtelingen met een status.[[4]](#footnote-4) [[5]](#footnote-5)

Met de herziene Woningwet (hierna: WonW) van 2015 heeft de overheid de maatschappelijke rol van de woningcorporaties benadrukt. Woningcorporaties hebben binnen de WonW een bijzondere aanstelling als ‘toegelaten instelling’.[[6]](#footnote-6) In art. 48 lid 1 WonW staat dat woningcorporaties minimaal 90% van hun sociale huurwoningen beschikbaar moeten stellen aan huishoudens met een inkomen van maximaal €38.085,-.[[7]](#footnote-7) [[8]](#footnote-8) De overige 10% kunnen zij aanwijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en €42.436[[9]](#footnote-9) [[10]](#footnote-10) Mensen met een fysieke of psychische beperking hebben in dat geval wel voorrang, zo volgt uit het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (hierna: BTIV).

Verder hebben woningcorporaties binnen het huurrecht tot op zekere hoogte de vrijheid om hun rol als verhuurder zelf in te vullen. Als het gaat om het beleid met betrekking tot hennep(teelt) hanteren woningcorporaties veelal eenzelfde lijn. Dat kan echter in sommige gevallen leiden tot een juridisch conflict. Zoals blijkt uit een van de vraagstukken van Narecht Advocaten aangaande geschillen over dreigende ontruimingen door het gevoerde beleid. In het bijzonder gaat het om de situatie waarbij de woningcorporatie een bepaalde hoeveelheid hennep in de sociale huurwoning heeft aangetroffen en de huurder daarom wil ontruimen op grond van hun zero-tolerance beleid. Kort gezegd: een beleid dat geen enkel voorval tolereert.[[11]](#footnote-11)

Soms kan de woningcorporatie bij ontdekking van hennep(teelt) de huurovereenkomst al opzeggen met wederzijdse instemming van de huurder, zie art. 7:228 jo art. 7:271 lid 8 Burgerlijke Wetboek (hierna: BW). Maar in de meeste gevallen gaat de huurder hiermee niet akkoord. Er staat immers veel op het spel. De woningcorporatie kan de beslissing dan bij de rechter neerleggen om de huurder te ontruimen en de huurovereenkomst te ontbinden. Over het algemeen voert de woningcorporatie aan dat de huurder in strijd heeft gehandeld met de huurovereenkomst waarin het zero-tolerance beleid is neergelegd. Daarbij wordt gesteld dat de huurder zich niet als een – zoals dat heet – ‘goed huurder’ heeft gedragen en in strijd heeft gehandeld met de bestemming van de woning. [[12]](#footnote-12) [[13]](#footnote-13)

Uit recente uitspraken blijkt dat de rechter in elke situatie anders oordeelt. In één uitspraak was de aangetroffen hoeveelheid hennep in strijd met de gestelde richtlijnen van het Openbaar Ministerie en in strijd met de Opiumwet. Zodoende vond de kantonrechter dat er sprake was van een dusdanige tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst om de ontbinding te kunnen rechtvaardigen.[[14]](#footnote-14) Dit in tegenstelling tot een uitspraak waarbij de huurder vanwege een langdurig ernstige en niet te genezen ziekte baat had bij het gebruik van medicinale cannabis/hennep. Derhalve ging de kantonrechter niet mee in het betoog van de verhuurder. [[15]](#footnote-15) Dus ondanks het zero-tolerance beleid kan er in sommige gevallen anders geoordeeld worden door de rechter. Zo’n overweging hangt mede af van de diverse omstandigheden die de rechter meerekent.

Narecht Advocaten wil graag weten of de strekking van het zero-tolerance beleid van woningcorporaties strookt met de overwegingen die de rechter maakt. Daarbij zal het onderzoek gericht zijn op landelijke uitspraken, met een bepaalde focus op de regio Rotterdam, Oost-Brabant, Amsterdam en Zeeland-West-Brabant waar Narecht vooral actief is. In de afgelopen jaren lijkt het een trend te zijn dat huurders toch niet uit hun huis worden gezet, ondanks hun strijdige activiteiten met de huurovereenkomst.

## 1.3 Doelstelling, centrale vraag en deelvragen

Het doel van dit onderzoek is om in kaart te brengen wat het resultaat is van de handhaving door woningcorporaties van hun zero-tolerance beleid omtrent hennep(teelt) in de sociale huurwoning. Hennepteelt in bedrijfsruimtes is in dit onderzoek niet meegenomen. De belangstelling ligt bij de overwegingen van de rechter in verschillende situaties waarbij hennepteelt is ontdekt en de uiteindelijke beslissing. Wat weegt daarbij zwaarder voor de rechter: het beleid van de woningcorporatie of het belang van de huurder? Op basis van de jurisprudentieanalyse kan een advies worden opgesteld met als doel cliënten die in een dergelijke situatie zijn beland te ondersteunen met gronden die tegen een mogelijke uithuiszetting pleiten. Derhalve zal er als beroepsproduct een intakelijst gemaakt worden. Zo kan Narecht Advocaten de juiste afwegingen maken als zo’n situatie zich voordoet. Dat wordtmet behulp van de volgende centrale vraag en deelvragen onderzocht.

## Centrale vraag

* Welk **advies** kan aan Narecht Advocaten worden gegeven met betrekking tot een gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning van de huurder wegens hennep(teelt) in de huurwoning conform het zero-tolerance beleid, op grond van wet- en regelgeving, literatuuronderzoek en jurisprudentieonderzoek?

## Deelvragen

**Theoretisch**

1. Welke algemene verplichtingen volgen uit de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder volgens wet- en regelgeving en literatuuronderzoek?
2. Wat zijn de gevolgen (van het telen) van hennep in de huurwoning van de woningcorporatie volgens literatuuronderzoek en wet- en regelgeving?
3. In welk geval leidt hennepteelt in de huurwoning tot een ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning van de huurder ten gevolge van de tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst volgens wet- en regelgeving, literatuuronderzoek en rechterlijke uitspraken?

**Praktisch**

1. Onder welke feiten en omstandigheden mogen blijkens jurisprudentieonderzoek huurovereenkomsten wegens het zero-tolerance beleid worden ontbonden?

## 1.5. Verantwoording theoretische deelvragen

Om het onderzoek betrouwbaar en valide te maken is er gebruik gemaakt van diverse (rechts)bronnen. Voor het theorieonderzoek is vooral gebruik gemaakt van wet- en regelgeving en literatuuronderzoek. Daarbij is voor het literatuuronderzoek gebruik gemaakt van de meest recente drukken van bekende uitgevers, zoals Wolter Kluwer en Sdu. Tevens is er tijdens het onderzoek gebruik gemaakt van het toonaangevende juridische vakblad, te weten het Tijdschrift voor Huurrecht. Deze zijn opgenomen in de literatuurlijst van de bronnenlijst. Voor de wetsanalyse is gekeken naar de actualiteiten, zoals bijvoorbeeld het laatst gewezen arrest van de Hoge Raad over art. 6:265 BW naar aanleiding van de prejudiciële vragen die daarover waren gesteld. Verder is er, naast nationale wet- en regelgeving, ook gekeken naar Europese regelgeving over de verwerking van gegevens van huurders door woningcorporaties.

## 1.6. Verantwoording praktische deelvraag

Voor het praktisch kader is met name gebruik gemaakt van jurisprudentie. Daarvoor is in de eerste instantie gebruik gemaakt van in totaal 8 topics (persoonlijke omstandigheden huurder, nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde, bijzondere aard of geringe betekenis, acties justitie en/of gemeente, toekomstige onthouding, inbreuk op beleid, profiel huurder en gevolgen uithuiszetting) samengesteld aan de hand van de overwegingen van de rechter. Daarbij zijn 30 uitspraken geanalyseerd (inclusief uitspraken gerechtshoven), onderverdeeld in 15 uitspraken waarbij de ontbinding en ontruiming is afgewezen en 15 uitspraken die zijn toegewezen. Tijdens het jurisprudentieonderzoek van de afgewezen uitspraken is een aantal topics wat meer gespecificeerd en zo nodig aangevuld. Dat kwam omdat de overweging per onderdeel meestal vrij uitgebreid was en bij analyse niet volstaan kon worden met een beknopte weergave. Verder is elke uitspraak apart in een schema gezet en niet onder elkaar in een schema. Het eerste plan was om dat onder elkaar te zetten, alleen zou dat de leesbaarheid niet ten goede komen. De overwegingen van de rechter waren te interessant om niet allemaal te behandelen. In de meeste gevallen hing de beoordeling namelijk niet af van één of twee overwegingen. Tevens is er voor de toegewezen uitspraken een aantal aanpassingen doorgevoerd. De reden hiervoor is dat bleek dat de overwegingen van de rechter op een andere manier werden behandeld dan bij afgewezen uitspraken. Derhalve kon niet worden volstaan met de reeds toegepaste topics. Zodoende is slechts een aantal (wat algemene) topics behouden en is een groot deel toegevoegd aan de topiclijst. De topics staan in bijlage I en II.

Om voorts actueel te blijven zijn alleen uitspraken vanaf 2015 opgenomen in de jurisprudentielijst. Daarbij is tot voor kort nog een uitspraak gewezen in hoger beroep. Dit betreft de uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam van 21 mei 2019 (ECLI:NL:GHAMS:2019:1814), die ook is opgenomen en behandeld in de lijst van afgewezen uitspraken.

# Leeswijzer

De scriptie bestaat uit in totaal 7 hoofdstukken, bronnenlijst en bijlagen. Het theoretisch kader begint in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 2 komen de bepalingen uit de huurovereenkomst en de verplichtingen van de huurder en verhuurder aan bod. In hoofdstuk 3 worden de gevolgen van hennepteelt in de huurwoning besproken. Voorts wordt in hoofdstuk 4 het laatste onderdeel van het theoretisch kader besproken. Daarin is omschreven hoe de beëindiging van de huurovereenkomst tot stand komt en wat de gevolgen zijn van een huisuitzetting voor een huurder. Het praktisch kader is in hoofdstuk 5 behandeld. Daarin zijn de resultaten van de jurisprudentieanalyse uiteengezet. Vervolgens zijn in hoofdstuk 6 de conclusies getrokken uit het theoretisch en praktisch onderzoek en is de centrale beantwoord. Op basis van het onderzoek en de conclusies zijn in hoofdstuk 7 concrete aanbevelingen gedaan. Tot slot is er een bronnenlijst en bijlagen bijbehorend bij dit onderzoek opgenomen.

# Hoofdstuk 2: Huurovereenkomst in de basis

Het theorieonderzoek begint in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 2 zal daarmee deelvraag 1 beantwoorden:

*Welke algemene verplichtingen volgen uit de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder volgens wet- en regelgeving en literatuuronderzoek?*

## 2.1. Huurovereenkomst

Het huurrecht maakt onderdeel uit van het Burgerlijk Wetboek en ziet onder meer toe op de regels omtrent de totstandkoming en toepassing van de huurovereenkomst. De huurovereenkomst kenmerkt zich doordat een partij een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik verstrekt aan een andere partij die daarvoor een tegenprestatie levert. Uit art. 7:201 BW volgt dat de huurovereenkomst een verbintenisscheppende werking heeft voor de betrokken partijen. Het moet voldoende bepaalbaar zijn wat er beschikbaar wordt gesteld en wat de tegenprestatie is.[[16]](#footnote-16) [[17]](#footnote-17)  Anders is er geen sprake van een huurovereenkomst.[[18]](#footnote-18) [[19]](#footnote-19) Doorgaans gaat de huur van een woning over het beschikbaar stellen van de woning of een gedeelte daarvan tegen het leveren van een tegenprestatie, veelal in de vorm van het betalen van huurpenningen.[[20]](#footnote-20) Het verbintenisscheppende karakter van de huurovereenkomst maakt dat de algemene bepalingen uit boek 3 en 6 BW van toepassing zijn op de huurovereenkomst.[[21]](#footnote-21)

## 2.2. Contractsvrijheid in het huurrecht

De wetgever wil met het huurrecht een integraal privaatrechtelijk stelsel creëren met de nodige bescherming voor de huurder.[[22]](#footnote-22) Dat betekent dat de verhuurder niet zomaar de huurovereenkomst met de huurder kan beëindigen. Afgezien daarvan mag de verhuurder (in beginsel) wel zelf bepalen met wie hij een huurovereenkomst sluit en op welk moment. Dat zijn een van de contractsvrijheden die centraal staan in het huurrecht. Verder mogen partijen zelf vorm en inhoud geven aan de huurovereenkomst, onder voorbehoud van een aantal dwingendrechtelijke bepalingen waar partijen niet van mogen afwijken. Zoals de dwingendrechtelijke bepaling in art. 7:231 lid 3 BW, dat is dat een huurovereenkomst voor een woning alleen door tussenkomst van de rechter kan worden ontbonden. Van een dwingendrechtelijke bepaling mag niet ten nadele van de huurder worden afgeweken. Daarnaast mag de rechtshandeling niet in strijd zijn met art. 3:40 BW, dat is niet strijdig met de goede zeden of openbare orde. Eventueel opgenomen algemene voorwaarden mogen evenmin niet ‘onredelijk bezwarend’ zijn. [[23]](#footnote-23) Indien partijen onderling niks hebben afgesproken, geldt het regelend recht uit het BW.

### 2.2.1. Zero-tolerance beleid

Zoals in de inleiding reeds besproken hanteren woningcorporaties die huurovereenkomsten aangaan met huurders vaak het zogeheten ‘zero-tolerance beleid’. Letterlijk vertaald: het nultolerantiebeleid, dat inhoudt dat geen enkel voorval wordt getolereerd, door direct juridische maatregelen te nemen.[[24]](#footnote-24) Het doel van een dergelijk beleid is voornamelijk bedoeld om het vervaardigen en verhandelen van drugs in en om corporatiewoningen tegen te gaan. Het gaat dan vooral om de risico’s die gepaard gaan met het telen van hennep te voorkomen.[[25]](#footnote-25) [[26]](#footnote-26) Het voeren van een strikt beleid jegens zijn huurders maakt dat de verhuurder precedentwerking wil voorkomen.[[27]](#footnote-27) Een boetebeding kan dit beleid extra kracht bijzetten. Daarbij dient de woningcorporatie elke huurder op gelijke voet te behandelen (o.g.v. het gelijkheidsbeginsel). Uitzonderingen worden alleen gemaakt door rechterlijke toetsing op grond van concrete bijzondere feiten en omstandigheden van de individuele huurder.[[28]](#footnote-28)

## 2.3. Wettelijke verplichtingen van de huurder

De verbintenis die verhuurder en huurder met elkaar aangaan komen voor een groot deel voort uit de wet. [[29]](#footnote-29) In art. 7:212 BW is de kernverplichting van de huurder opgenomen en omvat: het voldoen van de tegenprestatie op de overeengekomen wijze en tijdstippen.[[30]](#footnote-30) Meestal gaat het om het voldoen van de overeengekomen huurprijs.[[31]](#footnote-31)

Verder is de huurder verplicht zich als een goed huurder te gedragen. Dit is een voortdurende zorgverplichting. Het gaat om een ruime bepaling waaraan in een overeenkomst verdere betekenis kan worden gegeven. De ruime bepaling is te vergelijken met de plicht zoals die ook in het arbeidsrecht voorkomt in art. 7:611 BW: het gedragen zoals een als goed werknemer betaamt. Oftewel hoe een mens zich behoorlijk zou dienen te gedragen.[[32]](#footnote-32) Daarbij is de definitieve betekenis afhankelijk van de omstandigheden van het geval. In het algemeen geldt voor huurders van een huurwoning dat zij geen overlast mogen veroorzaken alsook de leefbaarheid van de omgeving in acht dienen te nemen.[[33]](#footnote-33) In de rechtspraak zijn deze regels gespecificeerd tot onder meer geluidsoverlast, overlast van huisdieren, vervuiling en in het bijzonder voor dit onderwerp: het telen van hennep in huurwoning.[[34]](#footnote-34) [[35]](#footnote-35) Voorts wordt van de huurder verwacht dat hij het gehuurde op een zorgvuldige en verantwoordelijke manier gebruikt. Voor een huurder van een huurwoning geldt dat de huurder de woning als hoofdverblijf gebruikt. Dit om verval van de woning te voorkomen doordat er dan doorgaans geen onderhoud aan wordt gepleegd.

Een andere wettelijke verplichting van de huurder is dat hij de zaak dient te gebruiken zoals overeengekomen in de huurovereenkomst ingevolge art. 7:214 BW. Dat is afhankelijk van de aard van de bestemming. Aan deze bepaling kan het Haviltex-criterium worden verbonden.[[36]](#footnote-36) Om kort te zijn: een woning dient te worden gebruikt om te wonen.[[37]](#footnote-37) Daarbij kan de vraag worden gesteld: wat hebben partijen beoogd ten aanzien van het gebruik van de zaak? De verklaringen en gedragingen zijn daarbij van belang, evenals de inrichting van het gehuurde.[[38]](#footnote-38) De bestemming van een woning omvat zowel de huurwoning als de omliggende zaken die tot het perceel behoren, zoals een schuur, tuinhuis of berging.[[39]](#footnote-39) [[40]](#footnote-40) De huurder is evengoed verantwoordelijk voor de naleving van deze verplichtingen door anderen die zich met goedvinden van de huurder het gehuurde gebruiken of zich in het gehuurde bevinden (art. 7:219 BW). [[41]](#footnote-41) [[42]](#footnote-42)

## 2.4. Wettelijke verplichtingen verhuurder

De verplichtingen van de verhuurder zijn opgenomen in de artikelen 7:203 tot en met 7:211 BW. De aandacht is daarbij vooral gevestigd op het woongenot van de huurder.[[43]](#footnote-43) De belangrijkste verplichtingen zijn het beschikbaar stellen van het gehuurde alsmede het verhelpen van (mogelijke) gebreken aan het gehuurde tot een niveau dat de huurder woongenot heeft en behoudt.[[44]](#footnote-44)

Het woongenot komt voort uit de verwachting die de huurder heeft uit de huurovereenkomst. Een verplichting waarvan niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. Met andere woorden: de verhuurder staat overeenkomstig de huurovereenkomst in voor gebreken die zich niet alleen richten op gebreken aan het gehuurde, maar ook op het daartoe beoogde gebruik.[[45]](#footnote-45) Het verhelpen impliceert een materieel als immaterieel gebrek.[[46]](#footnote-46) Een lekkend dak bijvoorbeeld is een situatie dat de huurder beperkt waardoor hij niet van het gehuurde kan genieten, terwijl hij dat wel uit de huurovereenkomst had mogen verwachten. Een ander gebrek kan ervaren overlast zijn.[[47]](#footnote-47) Dergelijke overlast moet wel afkomen van huurders die onder dezelfde verhuurder vallen. Derde(n) vallen hierbuiten volgens art. 7:204 lid 3 BW. Daarbij is wel vereist dat de huurder verlangt van de verhuurder het gebrek te verhelpen door daaromtrent mededeling te doen.[[48]](#footnote-48) [[49]](#footnote-49)

## 2.5. Nalaten van verplichting uit huurovereenkomst

Als de huurder dan wel verhuurder de huurovereenkomst niet nakomt, dan is er sprake van verzuim.[[50]](#footnote-50) In art. 6:81 BW zijn de bepalingen omtrent het verzuim van de schuldenaar opgenomen. Er is sprake van verzuim als de schuldenaar zijn verbintenis/verplichting niet nakomt. Als de prestatie blijvend onmogelijk is, verkeert de schuldenaar rechtstreeks in verzuim. Anders dient de schuldenaar doorgaans nog in gebreke te worden gesteld op grond van art. 6:82 lid 1 BW. Een goed voorbeeld daarvan is niet (tijdig) voldoen van de huurpenningen.

Als de huurder is tekortgeschoten in zijn verplichting en er is daardoor schade ontstaan aan het gehuurde, dan wordt hij daarvoor verantwoordelijk gehouden uit hoofde van art. 7:218 BW. De verhuurder moet de toerekenbare schade door de huurder wel kunnen aantonen.[[51]](#footnote-51) Anderzijds kan de huurder bij een gebrek aan de zijde van de verhuurder in aanmerking komen voor huurvermindering als er sprake is van een verminderd huurgenot.[[52]](#footnote-52) Dit staat zo omschreven in art. 7:207 juncto art. 7:257 BW.[[53]](#footnote-53) De verhuurder moet wel op de hoogte zijn gesteld van het gebrek en de kans hebben gekregen het gebrek te onderzoeken en te verhelpen. Eventuele huurvermindering staat gelijk aan het verminderde huurgenot. De vermindering duurt zolang het gebrek aanwezig is.[[54]](#footnote-54)

### 2.5.1. Woonfraude

Woningcorporaties zijn wat betreft het niet gebruiken overeenkomstig de bestemming van de woning door de huurder eenduidig. Het telen van hennep in de huurwoning is daar ook een vorm van. Zij scharen dat onder woonfraude.[[55]](#footnote-55) [[56]](#footnote-56) Het aanpakken van woonfraude heeft dezelfde strekking als het voeren van het zero-tolerance beleid, te weten het voorkomen van nadelige gevolgen. Daarbij is de aanpak van woonfraude mede gericht op eerlijke woonruimteverdeling. In die gevallen doelen woningcorporaties op de lange wachtlijsten voor sociale huur. Om dat tegen te gaan wordt ook een appel gedaan op (andere) huurders om signalen van woonfraude te melden.[[57]](#footnote-57)

## 2.6. Het boetebeding

Een prikkel die verhuurders gebruiken om huurders te bewegen tot nakoming van hun verplichtingen, is door een boetebeding op te nemen in de huurovereenkomst. [[58]](#footnote-58) De wettelijke gronden voor een dergelijke clausule volgen uit art. 6:91 BW juncto art. 6:74 BW.[[59]](#footnote-59) Het telen van hennep valt ook onder de noemer van het schenden van de verplichtingen.[[60]](#footnote-60) Tevens kan de verhuurder zich met zo’n beding indekken tegen mogelijke schades.

In de gevallen van hennepteelt kan de verhuurder zelfs vastleggen dat (een deel van) de inkomsten terugvloeien naar de verhuurder vanwege het onrechtmatige gebruik. Zo’n ‘voordeelsontneming’ staat in art. 6:106 BW. Op die manier kan de winst die uit de tekortkoming van de verbintenis is voortgekomen (gedeeltelijk) worden ontnomen.[[61]](#footnote-61) Als de huurder een boetebeding opgelegd krijgt dan kan deze op verzoek door de rechter worden gematigd op grond van art. 6:94 BW. Allereerst zal de rechter echter ambtshalve moeten toetsten of het beding vernietigbaar is, omdat deze onredelijk bezwarend is uit art. 6:233 BW en/of Richtlijn 93/13/EEG. Factoren die daarbij een rol spelen zijn: de aard en inhoud van de overeenkomst, totstandkoming van de overeenkomst, de belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval.[[62]](#footnote-62) Dit heeft het Hof van Justitie bepaald in huurzaken voor woonruimtes tussen een professionele verhuurder en een particuliere huurder.[[63]](#footnote-63) Daarnaast moet de rechter ambtshalve toetsen of het boetebeding al dan niet ‘buitensporig’ is. Als dat het geval is, is de rechter verplicht de boete niet slechts te matigen, maar volledig af te wijzen.[[64]](#footnote-64) [[65]](#footnote-65)

## 2.7. Algemene voorwaarden uit de huurovereenkomst

Ten slotte maken algemene voorwaarden bijna altijd onderdeel uit van de huurovereenkomst. Bij het sluiten van een overeenkomst zijn partijen gebonden aan de voorwaarden.[[66]](#footnote-66) Als ‘zwakkere’ partij geniet de huurder bescherming aangaande de algemene voorwaarden. Bij eenzijdig opgestelde algemene voorwaarden moet de huurder in de gelegenheid zijn gesteld om kennis te nemen van de algemene voorwaarden ex art. 6:233 lid 2 BW. Verder moeten de algemene voorwaarden niet ‘onredelijk bezwarend’ zijn, hetgeen blijkt uit art. 6:233 lid 1 BW. Algemene voorwaarden die (vermoed worden) onredelijk bezwarend (te) zijn staan in de lijsten van art. 6:236 BW of art. 6:237 BW. Als daar niet aan is voldaan zijn de algemene voorwaarden vernietigbaar door de huurder.[[67]](#footnote-67) Ter illustratie zijn in Bijlage III voorwaarden opgenomen met betrekking tot de bestemming van de woning en hennepteelt met bijbehorende consequenties, waaronder het boetebeding. Deze komen uit de modelovereenkomst van Aedes en bedoeld is voor woningcorporaties[[68]](#footnote-68).

# Hoofdstuk 3: Gevolgen van hennepteelt in de huurwoning

Het theoretisch kader is in hoofdstuk 3 verder uitgewerkt. Hoofdstuk 3 zal daarmee deelvraag 2 beantwoorden: *Wat zijn de gevolgen (van het telen) van hennep in de huurwoning van de woningcorporatie volgens literatuuronderzoek en wet- en regelgeving?*

## 3.1. Hennep in Nederland

Hennepteelt is, volgens hoogleraar criminologie Toine Spapens, in elke gemeente in Nederland te vinden. Hoofdzakelijk maken georganiseerde criminele bendes deel uit van het hennepcircuit, maar ook mensen die in een kwetsbare positie verkeren en uit financiële overwegingen meedoen.[[69]](#footnote-69) Er gaat namelijk veel geld in om. Zo worden huurders door criminele organisaties benaderd om een deel van hun huurwoning af te staan voor hennepkweek tegen een deel van de winst per oogst.[[70]](#footnote-70) Bovendien gaat het overgrote deel van de opbrengst van de teelt naar het buitenland.[[71]](#footnote-71) [[72]](#footnote-72)

Op verschillende regionale plekken hebben diverse instanties de handen ineengeslagen om op te treden tegen de illegale hennepteelt. Zo werken woningcorporaties samen met gemeentes, politie, stroomleveranciers, brandweer en belastingdienst door convenanten te sluiten, zoals het centrum voor criminaliteitspreventie en veiligheid (CCV).[[73]](#footnote-73) Elke ketenpartner heeft baat bij de bestrijding van hennepteelt.[[74]](#footnote-74) Door het samenwerkingsverband kunnen partijen hennepteelt effectiever bestrijden en wordt onrechtmatig gebruik van de woonruimte eerder voorkomen. Convenanten kunnen tevens grondslag bieden om huurders te weren voor een bepaalde periode die eerder in de fout zijn gegaan.[[75]](#footnote-75) [[76]](#footnote-76)

## 3.2. Opiumwet

In Nederland is de Opiumwet van kracht die het vervaardigen, hebben of gebruiken van soft- en harddrugs strafbaar stelt. In art. 2 van de Opiumwet is het verbod op harddrugs (o.a. XTC, GHB en cocaïne) opgenomen. Deze staan in lijst I. Het verbod op softdrugs staat in art. 3 van de Opiumwet en is gerangschikt in lijst II. Daarin is ook hennep en hasjiesj in opgenomen. Een aanvulling op de Opiumwet is de regeling ‘Aanwijzing Opiumwet’ dat zich richt op de opsporing en vervolging van personen die strafbare handelingen met betrekking tot de Opiumwet hebben gepleegd. In de ‘Aanvulling’ is ook het drugsbeleid van Nederland opgenomen. De Opiumwet ziet vooral toe op het voorkomen van risico’s van drugsgebruik binnen de maatschappij alsmede de nadelige effecten van de productie en distributie.[[77]](#footnote-77) Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen soft- en harddrugs omwille van het grotere gezondheidsrisico dat harddrugs met zich meebrengt blijkens art. 2.1 Aanwijzing Opiumwet.

Om hennepgebruikers ervan te weerhouden harddrugs te gebruiken heeft de wetgever een gedoogbeleid ingesteld en het bezit en de verkoop van hennep in coffeeshops onder bepaalde voorwaarden toegestaan.[[78]](#footnote-78) Het gedoogbeleid houdt in dat handelingen uit art. 11 Opiumwet met betrekking tot softdrugs nog steeds strafbaar zijn gesteld met een gevangenisstraf tot ten hoogste zes jaar of een geldboete van de vijfde categorie in geval van beroepsmatige teelt, maar als het gaat om een geringe hoeveelheid voor eigen gebruik en het is niet beroepsmatig, dan vindt er geen strafrechtelijke vervolging plaats, maar wel een inbeslagname. [[79]](#footnote-79) [[80]](#footnote-80) Onder een ‘geringe hoeveelheid’ wordt verstaan: het aanwezig hebben van maximaal 5 gram (art. 4 Aanwijzing Opiumwet) hennep of 5 hennepplanten voor eigen gebruik op grond van art. 3.2.1. Aanwijzing Opiumwet. Als deze grens wordt overschreden dan gaat de wet uit van beroeps- of bedrijfsmatige handelingen met betrekking tot softdrugs.

Zoals genoemd wordt bij een teelt tot vijf hennepplanten in beginsel aangenomen dat het gaat om toepassing voor privégebruik. Een van de toepassingsmogelijkheden van hennep is medisch, te weten als middel tegen pijn en ontstekingen.[[81]](#footnote-81) Toch kan een ruimte met minder dan vijf hennepplanten als bedrijfsmatig worden aangemerkt als de aard en inrichting van de installatie en ruimte daartoe reden geven.[[82]](#footnote-82) Daarvoor zijn in de Aanwijzing Opiumwet een aantal indicatoren opgenomen om beroeps- of bedrijfsmatig handelen te kunnen definiëren. Deze zijn opgenomen in Bijlage I van de Aanwijzing. Een aantal uitgangspunten zijn: belichting, ruimte en verwarming. Als er aan twee of meer indicatoren van de bijlage is voldaan, dan wordt verondersteld dat er sprake is van beroeps- of bedrijfsmatig handelen.[[83]](#footnote-83) Bovendien wordt hennepteelt voor louter financiële doeleinden zonder meer beschouwd als beroeps- en bedrijfsmatig. In dat geval is sowieso sprake van een strafbaar feit uit art. 11 lid 3 Opiumwet.

### 3.2.1. Opiumwet art. 13b (Wet van Damocles)

De focus van de Opiumwet ligt vooral op het aanpakken van illegale beroeps- of bedrijfsmatige teelt.[[84]](#footnote-84) Zo heeft de wetgever onlangs de sluitingsbevoegdheid voor burgemeesters verruimd om woningen of bedrijven te sluiten als er strafbare voorbereidingshandelingen plaatsvinden in de handel en/of productie van hard- en softdrugs ex art. 13b Opiumwet. Deze bevoegdheid is gericht op de strafbare voorbereidingshandelingen uit art. 10a en art. 11a Opiumwet, die niet vallen onder het gedoogbeleid.[[85]](#footnote-85) [[86]](#footnote-86) Op grond van de bevoegdheid kan de burgemeester een woning sluiten voor maximaal één jaar. Eén onderzoek heeft overigens uitgewezen dat burgemeesters de bevoegdheid niet altijd gebruiken waarvoor deze bedoeld is.[[87]](#footnote-87) Het dient namelijk als bestuurlijke herstelsanctie om de drugshandel een halt toe te roepen en om herhaling te voorkomen. Uit gerechtelijke uitspraken van 2007 tot 2016 blijkt echter dat een burgemeester soms ook straffend sluit. Dat gaat evenwel in tegen de geest van de wet.[[88]](#footnote-88) [[89]](#footnote-89)

De bevoegdheid kan ook een gevolg hebben voor huurwoningen van woningcorporaties. Als deze worden gesloten, dan treft dat zowel de verhuurder als huurders van sociale woningen, omdat er door de sluiting immers minder sociale huurwoningen vrij zijn op de sociale huurmarkt. Ter indicatie: de gemeente Utrecht heeft tussen 2015 en 2017 36 woningen gesloten door hard- en/of softdrugs gerelateerde activiteiten.[[90]](#footnote-90) [[91]](#footnote-91)

## 3.3. Gevolgen van hennepteelt in en rond huurwoningen

Het exploiteren van hennepteelt heeft verder zowel materiële als immateriële gevolgen voor en rond huurwoningen, temeer omdat veel huurders diverse installaties voor de teelt op onprofessionele wijze aanbrengen. Zo gaat hennepteelt binnenshuis vaak gepaard met het aanleggen van afzuiginstallaties om de penetrante geur die van hennepplanten afkomt te maskeren. Anders kan men stankoverlast ervaren in de directe omgeving.[[92]](#footnote-92) Afhankelijk van de omvang van de installatie zal er ruimte gemaakt moeten worden door gaten in muren of daken te maken. Een ingreep dat voor veel schade aan de woning kan zorgen en bovenop alle kosten voor de ontmanteling van de installatie komt. [[93]](#footnote-93) Een dergelijke wijziging zorgt er bovendien voor dat het pand niet meer valt onder de afgesloten verzekering.[[94]](#footnote-94) Een ander potentieel risico zijn de bewateringssytemen die worden geïnstalleerd voor de hennepplanten. Daarbij kan het risico ontstaan op waterschade aan het gehuurde, eventueel gepaard gaand met schimmelvorming en lekkages.[[95]](#footnote-95)

Tevens worden er voor de kweek, ter vervanging van zonlicht, zogeheten assimilatielampen gebruikt. Dergelijke lampen gebruiken veel stroom en om geen argwaan bij de energieleverancier te wekken, worden de elektriciteitsmeter (op amateuristische wijze) gemanipuleerd om zo illegaal stroom af te tappen. De aansluitingen en bedradingen zorgen voor brandgevaar.[[96]](#footnote-96) Hierdoor zijn ook energiemaatschappijen de dupe van illegale stroomaftappingen.[[97]](#footnote-97) Andere netgebruikers zijn uiteindelijk degenen aan wie het verlies wordt doorberekend.[[98]](#footnote-98)

Ten slotte heeft hennepteelt ook een negatieve invloed op de omgeving. De overlast van hennepteelt kan de leefbaarheid van de omgeving en het woongenot van omwonenden beperken.[[99]](#footnote-99) Daarnaast kan verloedering optreden doordat de teelt personen aantrekt die op enigerlei wijze verbonden zijn met de kweek. [[100]](#footnote-100) De combinatie van deze invloeden kan het imago van de buurt verslechteren, hetgeen de verhuurbaarheid van de woningen bovendien niet ten goede komt.

## 3.4. Politiek debat

Strenge handhaving van het zero-tolerance beleid roept soms de nodige vragen op bij Kamerleden. Het betrof een bericht over gezinnen met jonge kinderen die vanwege twee hennepplanten uit hun huis werden gezet.[[101]](#footnote-101) Als reactie op de vragen reageert de Minister van Binnenlandse Zaken Ollongren (hierna: Minister) dat de maatregel altijd proportioneel moet zijn, waarbij er ook gekeken moet worden naar de gevolgen. Een verzoek tot ontbinding en ontruiming van de woning van de huurder wordt, mits de huurder zelf niet instemt met een beëindiging, echter altijd getoetst door een rechter die alle voorwaarden en omstandigheden meeneemt. Dan is het niet aan de Minister om erover te oordelen.

Omdat het in dit geval ging om twee hennepplanten, die vallen binnen het wettelijk gedoogbeleid, vroegen de Kamerleden zich af of de woningcorporaties uitzonderingen konden maken op hun zero-tolerance beleid voor maximaal vijf hennepplanten. Als reactie daarop zei de Minister dat woningcorporaties vaak op stedelijk, (boven)regionaal of provinciaal niveau samenwerken met gemeente en politie op het gebied van drugsgerelateerde misstanden. Op strafrechtelijk gebied gebeurt er meestal niks met minder dan vijf hennepplanten. Niettemin kunnen ook kleine hoeveelheden leiden tot overlast. Daarom gaan woningcorporaties toch over tot civielrechtelijke handhaving in samenwerking met politie en gemeente. Bovendien worden er contractuele voorwaarden geschonden waardoor woningcorporaties overgaan tot handhaving.[[102]](#footnote-102)

# Hoofdstuk 4: Beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming

Het laatste onderdeel van het theoretisch kader gaat in hoofdstuk 4 verder. Hoofdstuk 4 zal daarmee deelvraag 3 beantwoorden: *In welk geval leidt hennepteelt in de huurwoning tot een ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning van de huurder ten gevolge van de tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst volgens wet- en regelgeving, literatuuronderzoek en rechterlijke uitspraken?*

## 4.1. Aanleiding ontdekking van hennepteelt

Er zijn verschillende manieren waarop hennepteelt kan worden ontdekt. Enerzijds kunnen omwonenden op basis van signalen van hennepteelt een melding doorgeven aan politie of de verhuurder. Vervolgens zal de politie de Opiumwet handhaven en de woning binnentreden (binnenvallen) om de hennepkwekerij met bijbehorende materialen te ontmantelen en in beslag te nemen.[[103]](#footnote-103) Anderzijds kunnen verhuurders vormen van hennepteelt ontdekken door het uitvoeren regulier onderhoud aan de woning. Verhuurders zouden door art. 11a Opiumwet mede strafbaar kunnen worden gesteld als zij de wetenschap hebben of vermoeden dat er in hun huurwoningen hennepteelt plaatsvindt. Zodoende wordt van de verhuurder verlangd aanwijzingen op mogelijke hennepteelt te onderzoeken[[104]](#footnote-104) Een ander wellicht bekend fenomeen voor de ontdekking van hennepteelt is bij sneeuwval. Als een dak te midden van andere daken niet besneeuwd is, kan dat wijzen op een actieve kwekerij door alle warmte die wordt uitgestraald.[[105]](#footnote-105) Een andere aanleiding kan afwijkend stroomgebruik zijn van een woning. Netbeheerders kunnen dan actie ondernemen in samenwerking met politie. Dat gebeurde begin dit jaar toen politie hennep aantrof in het ouderlijk huis van oud-turner Yuri van Gelder.[[106]](#footnote-106) De aangetroffen hoeveelheid hennep heeft de gemeente er vervolgens toe doen besluiten de woning te sluiten.[[107]](#footnote-107)

De wettelijke grondslag voor het verstrekken van het proces-verbaal dat de politie heeft opgesteld bij de ontmanteling van de hennepkwekerij alsmede de melding aan de verhuurder dat er hennepteelt is ontdekt, staat in de Wet politiegegevens (hierna: Wpg). [[108]](#footnote-108) Het uitganspunt van het verstrekken van politiegegevens is dat dit noodzakelijk is gezien het zwaarwegende algemene belang voor het opsporen van strafbare feiten. Het verstrekken van politiegegevens kan op incidentele basis op grond van art. 19 Wpg. Of gebeurt in het kader van de samenwerkingsverbanden tussen ketenpartners om hennepteelt te bestrijden (art. 20 Wpg).

## 4.2. Tekortkoming vanwege hennepteelt

In beginsel wordt er in de rechtspraak geoordeeld dat bij bedrijfsmatige teelt (meer dan 5 planten) de tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst genoeg is om ontbinding te rechtvaardigen. De tekortkoming volgt uit het nalaten van de artikelen 7:213 en 7:214 BW alsmede de contractuele verplichtingen. Als is gebleken dat de huurder tekort is geschoten, dan is deze vaak ook schadeplichtig tegenover de verhuurder vanwege de schade die is veroorzaakt door de teelt.[[109]](#footnote-109)

**In strijd met art. 7:213 BW (goed huurderschap)**

Het gevolg van hennepteelt in de woning kan door de woningcorporaties worden bestempeld als het niet gedragen als een goed huurder. Het risico van brandgevaar en verloedering kan zich dan immers voor doen. Deze risico’s zijn zelfs zeer aannemelijk. Tevens kan onzorgvuldig gebruik van de woning door het toebrengen van beschadigingen aan de woning of het veroorzaken van overlast worden aangemerkt als een vorm van niet goed huurderschap.[[110]](#footnote-110) Het gaat om een samenloop van (negatieve) omstandigheden die het verschil tussen goed of slecht huurderschap kunnen bepalen. Uiteindelijk kan het handelen in strijd met goed huurderschap een tekortkoming opleveren.[[111]](#footnote-111)

**In strijd met art. 7:214 BW (bestemming woning)**

Tevens scharen verhuurders (gedeeltelijke) bedrijfsmatige hennepteelt onder het niet gebruiken van de bestemming van de woning. Het houden van een hennepkwekerij wordt in de rechtspraak bij toegewezen ontbindingen en ontruimingen gezien als onwettige bestemmingswijzing. Het uitgangspunt daarbij is de aard van de activiteit van de huurder, te weten de commerciële activiteit (bedrijfsmatig), de omvang en de mate van gevaarzetting.[[112]](#footnote-112) Daarbij is het niet van belang of de bedrijfsmatige kweek met een professionele installatie wordt aangetroffen met of zonder planten.[[113]](#footnote-113) Voorts maakt het niet uit of overlast zich heeft voorgedaan.[[114]](#footnote-114) Het gaat eerder om de mogelijkheid die de huurder heeft gecreëerd om nadeel toe te brengen aan de verhuurder of (een) derde(n).[[115]](#footnote-115) Een verhoogde kans op mogelijk nadeel maakt onrechtmatig gebruik van de bestemming van de woning aannemelijker. Anders gezegd: de gevaarzetting door de huurder geeft reden tot ontbinding.[[116]](#footnote-116) Een ander voorbeeld is de verkoop van (illegaal) vuurwerk rond de jaarwisseling, waarbij dezelfde uitgangspunten gelden.[[117]](#footnote-117) Alles hangt wederom af van de omstandigheden van het geval.[[118]](#footnote-118)

## 4.3. Ontbinding van de huurovereenkomst

Doorgaans zal de verhuurder de huurder eerst de kans geven om de huur vrijwillig op te zeggen om tijd en juridische kosten te besparen op grond van art. 7:271 lid 8 BW. Gaat de huurder hiermee niet akkoord, dan zal de verhuurder in het kader van zero-tolerance beleid overgaan tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning van de huurder. Tevens kan de verhuurder eventuele schade verhalen op de huurder of een overeengekomen boetebeding inroepen.[[119]](#footnote-119) In beginsel geldt dat iedere tekortkoming van een partij de bevoegdheid geeft aan de wederpartij de overeenkomst te ontbinden, tenzij de tekortkoming van bijzondere aard of geringe betekenis is, waardoor een ontbinding met haar gevolgen niet gerechtvaardigd is (art. 6:265 lid 1 BW).

Onlangs is er door de Hoge Raad een prejudiciële beslissing genomen over de uitleg van art. 6:265 BW voor de huur van woonruimtes. De twee vragen die zijn gesteld door de Rechtbank Amsterdam waren:

“1. Dient art. 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 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 niet, 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?”[[120]](#footnote-120)

Uit deze beslissing kwam naar voren dat een tekortkoming een ontbinding rechtvaardigt, als deze van voldoende gewicht is. De hoofdregel is ontbinding, tenzij de bijzondere aard en geringe betekenis met alle overige omstandigheden van het geval zwaarder wegen. Het is aan de schuldeiser te stellen en zo nodig te onderbouwen dat de schuldenaar is tekortgeschoten. Anderzijds is het aan schuldenaar te stellen dat de tekortkoming onder de aangevoerde uitzonderingen een ontbinding niet rechtvaardigt.[[121]](#footnote-121) Er is niet één gezichtspunt dat bepalend is in de overweging. Tevens is een aparte afweging van de eisen van redelijkheid en billijkheid in dit kader niet nodig, omdat in de tenzij-bepaling en omstandigheden van het geval deze eisen al zijn opgenomen. Kortom: het gaat er om of de tekortkoming van voldoende gewicht ofwel ernstig genoeg is de overeenkomst te ontbinden. Een rechter heeft de vrijheid, naast de bijzondere aard en geringe betekenis, alle omstandigheden van het geval mee te nemen in zijn oordeel die kenbaar zijn gemaakt door partijen.[[122]](#footnote-122) Derhalve behoeft sociale huur geen uitzondering op deze regel. [[123]](#footnote-123) Zo kan de rechter voor sociale huur een belangenafweging maken of ontbinding al dan niet kan worden toegestaan. De Hoge Raad heeft het over het belang van de verhuurder de woning weer vrij te krijgen voor andere huurders en het belang van de huurder om de ingrijpende gevolgen van ontruiming en ontbinding te voorkomen.[[124]](#footnote-124)

In art. 6:265 lid 2 BW is bepaald dat de bevoegdheid om tot ontbinding over te gaan pas wordt verwezenlijkt als de schuldenaar in verzuim verkeert. Deze algemene regel heeft de Hoge Raad in het voorgaande arrest ook benadrukt. Echter, voor de tekortkoming bij hennepteelt door de huurder, is niet vereist dat de verhuurder de huurder in gebreke wordt stelt ex art. 6:82 BW.[[125]](#footnote-125) [[126]](#footnote-126) Dit gezien het feit dat de verplichtingen van de huurder, zoals het zich gedragen als goed huurder betaamt, een voortdurende verplichting is. De huurder verkeert derhalve rechtstreeks in verzuim. Dan kan de verplichting alsnog worden nagekomen, maar dan blijft de tekortkoming een feit.[[127]](#footnote-127) [[128]](#footnote-128)

### 4.3.1. Toepassing

De wijze van ontbinding in het huurrecht is vastgelegd in art 7:231 BW. In het huurrecht is bepaald dat ontbinding van de huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte geschiedt door tussenkomst van de rechter. Dit ter bescherming van de huurder als ‘zwakkere partij’. De wetgever heeft deze maatregelen ingebouwd,omdat huur wordt aangegaan voor een duurzame periode en huisvesting behoort tot een primaire levensbehoefte.[[129]](#footnote-129) Uitzondering hierop is slechts art. 7:231 lid 2 BW en houdt in dat als door gedragingen van de huurder de openbare orde is verstoord en het gehuurde vanwege die verstoring op basis van art. 174a Gemeentewet dan wel op grond van een verordening als bedoeld in art. 174 Gemeentewet is gesloten vanwege een handelen in strijd met 2 en 3 Opiumwet, de verhuurder de huurovereenkomst buitengerechtelijk kan ontbinden. Hetzelfde gaat op voor sluiting door de burgemeester op grond van art. 13b Opiumwet. [[130]](#footnote-130) Het sluiten van de woning op grond van art. 2 of 3 Opiumwet doelt op het telen, bereiden, bewerken, verwerken, verkopen, afleveren, verstrekken of vervoeren, aanwezig hebben en vervaardigen van soft- of harddrugs. Dit onderzoek richt zich evenwel alleen op art. 7:231 lid 1 BW.

## 4.4. Voorlopige voorziening (kort geding)

De verhuurder heeft de optie om bij een spoedeisend belang de ontruiming van de huurder te laten verlopen via een kort geding bij de voorzieningenrechter in de verwachting dat in de bodemprocedure de huurovereenkomst wordt ontbonden.[[131]](#footnote-131)

Het kort geding leent zich uitsluitend voor de beoordeling of de tekortkoming van de huurder een ontruiming rechtvaardigt. Alle omstandigheden van het geval worden daarin meegenomen. Een kort geding betreft geen constitutief vonnis. Het brengt immers geen wijziging in de rechtstoestand tussen partijen, dus de huurovereenkomst blijft in stand.[[132]](#footnote-132) Een ontruiming in kort geding kan slechts toegewezen worden als de bijzondere omstandigheden van de verhuurder dermate zwaar wegen dat de ontruiming niet kan wachten tot de uitkomst van een bodemprocedure.[[133]](#footnote-133)

De rechter dient aan de beoordeling van het spoedeisend belang hoge eisen te stellen. Een ontruiming kan per slot van rekening verstrekkende gevolgen hebben voor de huurder. Verder is de hennepkwekerij in de meeste gevallen al de door de politie verwijderd. Daarmee is de uit de hennepteelt voortkomende tekortkoming ook opgeruimd. Of men dan nog kan spreken van een spoedeisend belang is aan het oordeel van de rechter. Verhuurders kunnen het spoedeisende belang onderbouwen met de vrees voor recidive op termijn of wijzen een strikte naleving van hun (zero-tolerance) beleid als voorbeeldfunctie. [[134]](#footnote-134) Ook vond het Gerechtshof Amsterdam dat het spoedeisend belang voldoende gewichtig was om de huurwoning zo snel als mogelijk weer beschikbaar te stellen voor andere huurders. [[135]](#footnote-135)

## 4.5. Bewijsvoering

Als de verhuurder aanvoert en bewijst dat de huurder tekort is geschoten in zijn verplichtingen, dan zal de huurder moeten aantonen dat zijn ‘tekortkoming’ de ontbinding niet rechtvaardigt, omdat de tekortkoming van bijzondere aard is of van geringe betekenis.[[136]](#footnote-136) Hetzelfde geldt voor het concretiseren en motiveren van de omstandigheden van het geval. [[137]](#footnote-137) De huurder zal het tegendeel moeten bewijzen.[[138]](#footnote-138) Bovendien mag de rechter zelf niet uitgaan van dergelijke uitzonderingen indien de huurder deze niet heeft aangevoerd.[[139]](#footnote-139) Als de huurder dat niet (voldoende) doet of niet verschijnt en het vonnis daardoor bij verstek wordt uitgesproken, dan wordt de ontbinding over het algemeen toegewezen.[[140]](#footnote-140)

### 4.5.1. Bijzonder aard en geringe betekenis

De hoofdregel voor ontbinding is dat iedere tekortkoming de bevoegdheid geeft tot ontbinding, tenzij de tekortkoming een ontbinding niet rechtvaardigt als uitzondering op deze hoofdregel.[[141]](#footnote-141) In de loop der jaren heeft de tenzij-bepaling echter een ruimere betekenis gekregen.[[142]](#footnote-142) Uit de wetsgeschiedenis en jurisprudentie is aan de tenzij-bepaling uit lid 1 vorm gegeven.[[143]](#footnote-143) Er is sprake van bijzondere aard als de tekortkoming uitzonderlijk is dan wel bijna niet voorkomt.[[144]](#footnote-144) Of een tekortkoming van geringe betekenis is, hangt af van de gegeven omstandigheden. Hoewel de tekortkoming door de teelt vaststaat vanwege het mogelijk nadeel voor de verhuurder en/of derden, kan de huurder aantonen dat de tekortkoming van geringe betekenis is omdat aan de betreffende teelt geen nadelige risico’s waren verbonden of schade aan het gehuurde zou toebrengen gezien de grootte of aard van de activiteit (professioneel aangelegd of juist niet), of dat er van gevaarzetting geen sprake is geweest.[[145]](#footnote-145)

### 4.5.2. Omstandigheden van het geval

Zoals genoemd in het besproken arrest van de Hoge Raad op de prejudiciële vragen van de rechtbank Amsterdam wordt de ontbinding mede bepaald aan de hand van de omstandigheden van het geval, waaronder ook dient te worden begrepen de aard en betekenis van het beding dat door de huurder moest worden nageleefd.[[146]](#footnote-146) [[147]](#footnote-147) [[148]](#footnote-148) Er zijn uiteenlopende redenen waarom de huurder hennep teelt. Denk aan medische redenen, (klein) eigen gebruik en financiële (nood)overwegingen. [[149]](#footnote-149) [[150]](#footnote-150) Ook komt het voor dat ondanks de strijdige activiteit de rechter de ontbinding en ontruiming niet toewijst vanwege de psychische gesteldheid van de bewoner.[[151]](#footnote-151) [[152]](#footnote-152)

### 4.5.3. Woonbelang

Een andere overweging uit de rechtspraak betreft het woonbelang van de huurder dat afgezet moet worden tegen het gewicht van de tekortkoming.[[153]](#footnote-153) [[154]](#footnote-154) Deze afweging vloeit voort uit de wetsgeschiedenis en is nog steeds relevant. [[155]](#footnote-155) [[156]](#footnote-156) Zeker omdat een ontbinding van de huurovereenkomst verstrekkende gevolgen kan hebben voor de huurder.[[157]](#footnote-157) Evenals de omstandigheden van het geval zal de huurder moeten concretiseren waarom zijn woonbelang een ontbinding niet rechtvaardigt. [[158]](#footnote-158) Daarbij moet wel opgemerkt worden dat om het huurbelang voorop te stellen, het wel moet gaan om zeer bijzondere of zwaarwichtige omstandigheden. De huurder is immers zelf verantwoordelijk voor zijn handelen en de risico’s die daaraan verbonden zijn.[[159]](#footnote-159) Een voorbeeld uit de rechtspraak waarbij het woonbelang van de huurder prevaleerde en de ontbinding niet werd gerechtvaardigd was, omdat het kind van de huurder afhankelijk was van de omgeving en huisuitzetting ernstige gevolgen zou hebben voor de gezondheid van het kind [[160]](#footnote-160)

Overigens is het bij de beoordeling van de tekortkoming niet van belang dat de tekortkoming toerekenbaar is. Dat is niet hoe de wetgever art. 6:265 BW heeft bedoeld. Anders zou het bij niet-toerekenbaarheid zo kunnen zijn dat de tekortkoming al in eerste instantie niet zou kunnen leiden tot ontbinding. De wet geeft de verhuurder de rechtszekerheid om bij tekortkoming zo nodig over te gaan tot ontbinding.[[161]](#footnote-161) In andere uitspraken is het uitgangspunt van art. 6:265 BW doorgezet. [[162]](#footnote-162) De hoofdregel gaat nogmaals voor, tenzij de huurder voldoende aannemelijk maakt dat de ernst ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. [[163]](#footnote-163)

## 4.6. Uitsluitingen voor een nieuwe huurwoning: juridische nasleep

In hoofdstuk 5 zullen de resultaten van het jurisprudentieonderzoek worden behandeld. In de volgende onderdelen wordt duidelijk wat de consequenties zijn voor de huurder als de rechter meegaat in het verzoek van de verhuurder.

Sommige woningcorporaties hebben opgenomen in hun beleidsvoering en/of huurovereenkomst dat huurders die uit hun woning zijn gezet vanwege hennepgerelateerde zaken, niet in aanmerking komen voor een nieuwe sociale huurwoning voor de komende tijd. [[164]](#footnote-164) Het staat woningcorporaties wat dit aangaat vrij woningen toe te wijzen in het kader van contractsvrijheid. Toch dragen woningcorporaties een bepaalde zorgplicht met zich mee.[[165]](#footnote-165) Zij vervullen een maatschappelijke rol zoals staat omschreven in art. 45 & 46 WonW, te weten woningzoekenden een sociale huurwoning bieden die een laag inkomen hebben dan wel verkeren in moeilijke omstandigheden. Daardoor kunnen zij een huurder alleen weren als uit concrete feiten of omstandigheden blijkt dat de huurder zijn verplichting niet zal nakomen.[[166]](#footnote-166) [[167]](#footnote-167) In een uitspraak stond het één woningcorporatie vrij zo’n beleid te voeren gezien de omstandigheden van het geval, alleen werd de termijn wel begrensd op maximaal twee jaar. [[168]](#footnote-168) [[169]](#footnote-169)

### 4.6.1. Verhuurdersverklaring (zwarte lijst)

Voorts kan de huurder die zich aanmeldt voor een sociale huurwoning door een woningcorporatie verplicht worden een verhuurdersverklaring te overleggen van zijn vorige verhuurder.[[170]](#footnote-170) Als de huurder door zijn vorige verhuurder is ontruimd vanwege hennepteelt resulteert dat in een negatieve verhuurdersverklaring. De verhuurder kan de huurder dan uitsluiten voor een bepaalde periode. Woningcorporaties dienen wel acht te slaan op de wettelijke bepalingen uit de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), die van toepassing is op het verwerken van de persoonlijke gegevens van de huurder. Een verwerking is enkel toegestaan als voldaan is aan de voorwaarden uit de AVG en wil zeggen dat er een gerechtvaardigd belang is bij het gebruik van de zwarte lijst, de verwerking van persoonsgegevens noodzakelijk is en de belangen van de omwonenden zwaarder wegen dan het privacybelang van de persoon waarvan de gegevens worden verwerkt.[[171]](#footnote-171) Rekening houdend met de AVG is het opmaken van een zogenaamde zwarte lijst niet verboden. [[172]](#footnote-172) [[173]](#footnote-173)

De verhuurder dient daarbij wel zorgvuldig te zijn bij het verzamelen van persoonsgegevens. Het geven van een verklaring dient ook op een behoorlijke en zorgvuldige wijze onderbouwd te worden. Een huurder heeft het recht om onjuistheden in de verklaring te corrigeren. De verhuurder mag een verhuurdersverklaring verplicht stellen mits voldaan wordt aan de eisen van redelijkheid en billijkheid. [[174]](#footnote-174)

### 4.6.2. Tweede kansbeleid

Daarentegen kunnen woningcorporaties huurders ook een tweede kans gunnen om binnen een bepaalde periode onder bepaalde voorwaarden weer een huurwoning te huren. [[175]](#footnote-175) Als een huurder die eerder is ontruimd aantoont dat hij zich daarna als goed huurder heeft gedragen, kan hij aanspraak maken op een nieuwe woning. Dit staat in art. 22A sub d Regeling Toegelaten Instelling Volkshuisvesting 2015 (RTIV). Woningcorporaties zijn echter niet verplicht zo’n beleid te voeren.

# Hoofdstuk 5: Resultaten jurisprudentieanalyse

Het praktijkonderzoek is in hoofdstuk 5 uitgewerkt. Hoofdstuk 5 zal daarmee deelvraag 4 beantwoorden: *Onder welke feiten en omstandigheden mogen blijkens jurisprudentieonderzoek huurovereenkomsten wegens het zero-tolerance beleid worden ontbonden?*

## 5.1. Afgewezen uitspraken

### 5.1.1. Persoonlijke/bijzondere omstandigheden huurder

De eerste topic die grotendeels heeft meegespeeld in de overweging van de rechter zijn de persoonlijke en/of bijzondere omstandigheden van de huurder. Een aantal

aspecten die vallen onder de topic persoonlijke/bijzondere omstandigheden van de huurder zijn.

* Medische redenen

Dit is het eerste aspect dat een rol speelt in de beslissing van de rechter. Zo zou gebruik van hennep van dagelijks levensbelang zijn en bieden alternatieven, zoals medicinale hennep of hennep via de coffeeshop geen oplossing vanwege de prijs en kwaliteit.[[176]](#footnote-176) Vooral het argument dat thuiskweek goedkoper is dan bij de coffeeshop wordt aanvaard. Het is voor de rechter algemeen bekend dat hennep gebruikt wordt voor medische doeleinden en ontspannend werkt.[[177]](#footnote-177)

* Financieel belang

Het financiële plaatje speelt ook mee in de overweging. Zoals genoemd kan de huurder in zekere mate gedwongen zijn om thuis te telen in verband met een gebrek aan financiële middelen.[[178]](#footnote-178) Verder kan het zo zijn dat een huurder te weinig geld heeft om een woning in de vrije sector te huren. Daarom is de huurder afhankelijk van de sociale sector en kan een ontbinding mede daardoor niet gerechtvaardigd worden.

* Woonrecht

In een aantal uitspraken kwam naar voren dat de rechter het woonbelang meeweegt in zijn overweging. Aantasting van dat recht moet evenredig zijn met het beoogde doel van ontruiming en ontbinding (Zie: McCann/Verenigd Koninkrijk – EHRM, nr. 19009/04). Een aantal standpunten die de rechter inneemt is dat het maatschappelijk onaanvaardbaar zou zijn de huurder die ernstig ongeneeslijk ziek is dakloos te maken.[[179]](#footnote-179) Of dat stabiele huisvesting noodzakelijk is voor de huurder.[[180]](#footnote-180) Tevens kan het belang van de medehuurder (echtgenoot) en/of kinderen meespelen in de afweging. Het gaat dan vooral om de gevolgen van hun huisuitzetting.[[181]](#footnote-181)

### 5.1.2. Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.

In de meeste gevallen hanteert de rechter het uitgangspunt dat het algemeen bekend is dat hennepteelt risico’s met zich meebrengt. Het is dan niet van belang of het risico zich heeft voorgedaan; het gaat eerder om de mogelijkheid die de huurder heeft gecreëerd om schade aan de verhuurder of (een) derde(n) toe te brengen.[[182]](#footnote-182) Daarbij wordt ook de kans op potentiële schade meegenomen gezien de omvang en inrichting van de hennepteelt.

De meeste rechters nemen in hun overwegingen mee of de kans aanwezig was op nadelige gevolgen. Als er geen bedrijfsmatige teelt is, maar teelt voor eigen gebruik, dan worden de risico’s niet automatisch aangenomen. De risico’s die worden meegenomen zijn stank- of wateroverlast, brandgevaar, verloedering, schade, gevaarzetting of illegaal stroom aftappen.[[183]](#footnote-183) Van het enkel voorhanden hebben van hennep kan ook niet direct worden aangenomen dat het een nadeel oplevert voor de verhuurder.

Het is aan de woningcorporatie om de risico’s aannemelijk te maken, anders worden deze niet zonder meer aangenomen door de rechter. Zo kon de rechter niet uit politiefoto’s opmaken of apparatuur was gebruikt. Of kon van opslag van hennep of het enkel voorhanden hebben van hennep niet direct worden aangenomen dat dat stankoverlast met zich mee zou brengen dan wel overlast of verloedering, want er was geen verkoop aan huis en diende het eerder als tussenstation.[[184]](#footnote-184) Tot slot neemt de rechter in zijn overweging mee dat de huurder veiligheidsmaatregelen heeft getroffen in de vorm van het professioneel laten monteren van een elektriciteitskast of het aanbrengen van een sprinklerinstallatie voor brandgevaar.[[185]](#footnote-185)

### 5.1.3. Bijzondere aard & geringe betekenis

Deze topic wordt over het algemeen niet heel veel toegepast, maar dient eerder als uitgangspunt. Voordat de rechter kijkt naar andere topics hanteert hij nogmaals het uitgangspunt van art. 6:265 lid 1 BW: elke tekortkoming van de schuldenaar kan resulteren in een ontbinding, tenzij deze door zijn bijzondere aard of geringe betekenis de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. De huurder moet vervolgens als tekortschietende partij voldoen aan zijn stelplicht. Als dit wordt aangenomen, dan wordt meestal het samenhangende geheel gezien als een tekortkoming die van bijzondere aard en geringe betekenis is waardoor de ontbinding niet is gerechtvaardigd.[[186]](#footnote-186) In dat geval heeft de huurder dus een succesvol beroep gedaan op de tenzij-bepaling.

* Bijzondere aard

De rechter neemt de bijzondere aard niet snel aan bij hennepteelt. Een voorbeeld is te vinden in de eerste uitspraak. Daarin stelt de rechter dat hennepteelt niet als bijzonder te kwalificeren is, zeker niet tegen de landgrenzen aan.[[187]](#footnote-187)

* Geringe betekenis

Onder de geringe betekenis verstaat de rechter vaak aangetroffen hoeveelheid of omvang hennepplanten. Als deze onder de gedooggrens van 5 planten valt, is er sprake van een geringe betekenis. In een enkel geval kon de huurder volgens de rechter ervan uitgaan dat het zero-tolerance beleid ging over teelt van meer dan 5 planten en niet over teelt dat binnen het gedoogbeleid valt.[[188]](#footnote-188) Verder kan de rechter een geringe betekenis zien als geen sprake is van hennepkweek, maar alleen van het voorhanden hebben van hennep. Of dat de opslag ondergeschikt is aan de woonbestemming, waardoor er geen sprake is van het in strijd handelen met art. 7:214 BW.[[189]](#footnote-189)

### 5.1.4. Acties justitie en/of gemeente

De overweging die in deze topic schuilt is of de huurder na ontdekking van de hennep(teelt) in aanraking is gekomen met justitie en/of gemeente. Een topic dat niet heel veel aan bod komt, maar als dat wel het geval is meespeelt in de overweging van de rechter. Het gaat er dan om of het Openbaar Ministerie (hierna: OM) de huurder heeft vervolgd voor het voorhanden hebben en telen van hennep of dat de burgemeester op last van zijn bevoegdheid ex art. 13b Opiumwet de woning heeft gesloten voor een bepaalde periode. Hoewel er duidelijk onderscheid gemaakt moet worden met de strafrechtelijke (in strijd met Opiumwet), bestuursrechtelijke (beschikking tot sluiting woning), en het civielrechtelijke karakter (ontbinding van de huurovereenkomst van de huurovereenkomst), neemt de rechter toch deze feiten mee in zijn overweging.[[190]](#footnote-190) Zo ziet de rechter het niet strafrechtelijk vervolgen hetzelfde als een geringe betekenis in het civiele recht. In een andere uitspraak heeft de huurder een voorwaardelijke geldboete opgelegd gekregen voor de hennep, maar de rechter zag dit als een licht strafbaar feit, vergelijkbaar met een verkeersovertreding.[[191]](#footnote-191) Anderzijds vond de rechter dat enkel het plegen van een strafbaar feit niet direct een tekortkoming maakt aan de zijde van de huurder.[[192]](#footnote-192) Ten slotte woog de rechter in uitspraak 12 mee dat de politie in het verleden al eerder hennep in beslag had genomen. De verhuurder heeft toen geen actie ondernomen, zij het dat achteraf bleek dat de verhuurder hiervan niet op de hoogte was. Volgens de rechter mocht de huurder ervan uitgaan dat de verhuurder door het politie-ingrijpen hennepplanten tot het gedoogbeleid tolereerde en dat het niet tot ontbinding zou leiden.[[193]](#footnote-193)

### 5.1.5. Toekomstige onthouding en/of spijtbetuiging

In sommige gevallen kijkt de rechter ook naar het betoog van de huurder dat hij spijt heeft van zijn handelen. Of dat als de huurder had geweten wat de consequenties zouden zijn van zijn handelen, hij dan nooit zou hebben overwogen thuis te telen. Verder maakt de rechter van de gelegenheid gebruik de huurder te waarschuwen niet opnieuw te gaan telen, want dan zal waarschijnlijk wel ontbinding volgen.[[194]](#footnote-194) Tevens gaat de rechter ervan uit dat de huurder niet opnieuw in de fout zal gaan door de maatregelen die justitie en de gemeente al hebben getroffen.[[195]](#footnote-195)

### 5.1.6. Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden

Een van de tekortkomingen van de huurder door het telen van hennep ligt in het schenden van de geldende algemene voorwaarden. Doorgaans neemt de rechter aan dat de huurder is tekortgekomen in het naleven van de verplichtingen uit de algemene voorwaarden.[[196]](#footnote-196) Een ontbinding zou daarbij in beginsel mogelijk zijn. Niettemin is de tekortkoming van geringe betekenis door het eigen gebruik van de hennep, wat bij bedrijfsmatige teelt anders ligt. Tevens is het opnemen van een contractuele voorwaarde dat het verboden is om strafbare handelingen te verrichten in de woning in strijd met art. 8 EVRM. De bepaling dat huurder (strafbare) handelingen niet mag doen in zijn woning is in strijd met het grondrecht.[[197]](#footnote-197) Verder vond de rechter dat het plegen van een strafbaar feit in beginsel niet leidt tot ontbinding. De bestemming van de woning zou tevens niet gewijzigd zijn door het eigen gebruik.

Daarnaast is het zero-tolerance beleid dat de verhuurder voert volgens de rechter een algemeen aanvaard beleid. Zo stelt de rechter vast dat het algemeen bekend is dat (bijna) alle woningcorporaties een zero-tolerance beleid voeren. Het streng handhaven van dit beleid is dan ook gerechtvaardigd door de rechter om risico’s en precedentwerking te voorkomen.[[198]](#footnote-198) De rechter vindt dat het zero-tolerance beleid moet worden afgewogen tegen de eisen van redelijkheid en billijkheid en dat een woningcorporatie niet direct kan grijpen naar het zwaarste middel van ontruiming. Zoals te zien is in uitspraak 3 is de rechter niet gebonden aan het beleid en wordt het beleid afgezet tegen de omstandigheden van de huurder. In een andere uitspraak was het gevoerde zero-tolerance beleid niet voldoende voor een spoedeisend belang. Zo oordeelde de rechter dat niet kan worden volstaan met algemeenheden; de kwekerij was al ontmanteld en het aangevoerde convenant maakt het ook niet spoedeisend.[[199]](#footnote-199) Een zero-tolerance beleid zou bovendien niet gericht zijn op het terugdringen van lichte strafrechtelijke vergrijpen in privésfeer, alleen op het terugdringen van brandgevaarlijke situaties. Omdat deze zich niet hebben voortgedaan, slaagt het beleid niet. Een zero-tolerance zou zich bovendien alleen richten op bedrijfsmatige teelt. Al met al vond de rechter dat door deze omstandigheden de huurder een zwaarwegender belang had dan de inbreuk op de huurovereenkomst en het zero-tolerance beleid.

### 5.1.7. Profiel huurder

Een topic dat erg samenhangt met de topics gevolgen persoonlijke/bijzondere omstandigheden huurder en gevolgen huisuitzetting. De rechter kijkt naar de persoonlijke gesteldheid van de huurder zoals: psychische en fysieke toestand. Maar ook naar de achtergrond van de huurder; is die in de afgelopen jaren al eerder tekortgekomen of heeft hij bijvoorbeeld reeds een andere tekortkoming als een huurachterstand. Kort weergegeven:

* Ziekte:

Huurder lijdt aan psychiatrisch ziektebeeld, kampt met gezondheidsklachten of heeft een ernstig niet te genezen ziekte (o.a. HIV).[[200]](#footnote-200) Het kan ook zo zijn dat de huurder een beperking heeft, een persoonlijkheidsstoornis of een hoge leeftijd (68 jaar).[[201]](#footnote-201) Als de partner van de huurder lijdt aan een ziekte en niet de huurder zelf, kan de rechter dat ook meenemen.[[202]](#footnote-202)

* Samenstelling huurder

Huurder is bijvoorbeeld alleenstaand of heeft een gezin met jonge kinderen.

* Niet eerder tekortgekomen.

In de meeste gevallen heeft de rechter het over een periode van >10 jaar dat de huurder, afgezien van deze tekortkoming, niet eerder is tekortgeschoten in zijn verplichting. In een enkel geval ging het om een gezin met jonge kinderen dat in vijf jaar niet eerder was tekortgeschoten. Tevens wordt in beschouwing genomen dat de huurder geen huurachterstand heeft. Ten slotte heeft de rechter ook meegenomen dat de huurder geen strafblad heeft door drugsgerelateerde zaken.

### 5.1.8. Gevolgen uithuiszetting

Een topic waarbij de rechter kijkt naar de gevolgen als hij een ontruiming/ontbinding toewijst. De situatie dat de huurder waarschijnlijk dakloos zal worden, of de huurder voor de komende periode zal worden uitgesloten voor sociale huur (zwarte lijst), of de ondersteuning die de huurder krijgt of biedt zal wegvallen, weegt mee in overweging. Deze zijn als volgt puntsgewijs weergegeven:

* Ander alternatief dan huidige woning

De rechter houdt er in de meeste gevallen rekening mee dat de huurder door een huisuitzetting waarschijnlijk voor de komende jaren niet meer in aanmerking zal komen voor een sociale huurwoning, omdat woningcorporaties elkaar informeren over de achtergrond van een huurder.[[203]](#footnote-203) Daarbij neemt de rechter in ogenschouw dat de huurder door zijn financiële situatie afhankelijk is van sociale huur. Huurder zal dan voor de komende jaren niet meer in de regio kunnen wonen. Of dat de huurder vervolgens niet meer voor dezelfde lage woonlasten in aanmerking kan wonen.[[204]](#footnote-204)

* Persoonlijke gevolgen voor de huurder

Het gaat dan vooral om een verslechtering van de situatie. Bij huurders met een psychische stoornis kan gevreesd worden voor psychische decompensatie na een huisuitzetting. Zo vond de rechter in uitspraak 2 dat de gevolgen van ontbinding voor het ziekteverloop meegenomen moet worden in de overweging. Dat een ontbinding negatieve invloed zal hebben op het begeleidingstraject van de huurder wordt ook meegenomen. Zo kan het zijn dat de huurder structuur nodig heeft in zijn leven, waaronder een stabiele huisvesting. Voorts kan het zijn dat bij een huisuitzetting van de huurder er kans is op recidivegevaar of een risico voor de maatschappij. Naar persoonlijke omstandigheden voor een echtgenoot of kind van de huurder wordt ook gekeken. Zo kan het zijn dat de echtgenote lijdt aan een psychische stoornis en niet gebaat is bij een huisuitzetting.[[205]](#footnote-205) Of dat de dochter hulpbehoevend is en door een huisuitzetting de huurder deze hulp niet meer kan bieden.

* Het leven na een ontbinding

Hierbij gaat het vooral om de vrees dat de huurder dakloos zal worden. Als de huurder geen plan B heeft, wordt hier ook rekening mee gehouden.[[206]](#footnote-206)

### 5.1.9. Aanleiding voor ontdekking hennepteelt

Deze topic hangt samen met de topic of er door de hennepteelt nadelige gevolgen voor de omgeving en/of het gehuurde hebben voorgedaan. In 3 van de 15 uitspraken nam de rechter deze mee in zijn overweging. Het gaat er dan met name om dat de reden voor de politie om een bezoek te brengen aan de woning niet drugsgerelateerd was. Of het kwam niet door een melding van overlast door hennep(teelt). Zo kwam in uitspraak 3 de politie de hennep op het spoor door een bezoek te brengen vanwege klachten over boorgeluiden, die achteraf niet van de huurder zelf kwamen.

### 5.1.10. Hennep voor eigen gebruik of bedrijfsmatig

Een topic dat in bijna alle uitspraken naar voren kwam. De Aanwijzing Opiumwet aangaande het onderscheid tussen hennep voor eigen gebruik of beroeps- of bedrijfsmatige doeleinden wordt doorgaans door de rechter aangehaald om te kunnen bepalen welk oogmerk de huurder heeft voor het voorhanden hebben van hennep. Niettemin wordt de hoeveelheid voor eigen gebruik (5 hennepplanten of 5 gram) in sommige gevallen ruimschoots overschreden (51 hennepplanten), maar dan toch vindt de rechter dat de hennep bedoeld is voor eigen gebruik. [[207]](#footnote-207) Dan kan de Aanwijzing Opiumwet volgens de rechter buiten beschouwing worden gelaten. Dat hangt af van de omstandigheden van het geval; huurder heeft baat bij het gebruik van hennep door zijn ziekte hetgeen slechts volstaat met hoge hoeveelheden (> 5 gram per dag), of de huurder heeft de hennep uitsluitend voor zichzelf en vrienden.[[208]](#footnote-208) Dat de hennepkwekerij nog in werking is aangetroffen doet daaraan niet aan af.

Een ander belangrijke overweging die wordt gemaakt is als er sprake is van eigen gebruik. Is daarvan sprake dan worden de algemene risico’s (waaronder brandgevaar en verloedering) minder snel aangenomen. Daarnaast vindt de rechter bij eigen gebruik dat de huurder niet in strijd heeft gehandeld met goed huurderschap of met de bestemming van de woning. Een bedrijfsmatige teelt daarentegen zou wel direct moeten leiden tot een ‘toerekenbare’ tekortkoming. Verder kan opslaan van hennep in een zak (7 kilo) ook niet als bedrijfsmatig worden aangemerkt, als voldoende aannemelijk is gemaakt dat de hennep bedoeld was voor doorverkoop aan een of meerdere coffeeshops.[[209]](#footnote-209) Een ander uiterste is die in uitspraak 15. Daar werden 357 hennepstekjes, tezamen met 12 (niet aangesloten) assimilatielampen, 14 droogrekken en een weegschaal aangetroffen. De rechter ging ervan uit dat de stekjes nog gekweekt of verhandeld moesten worden. Maar door de wijze van opslag en inrichting nam de rechter aan dat het stekje ergens anders afgeleverd zouden worden. Daarom kon niet worden uitgegaan van beroeps- en/of bedrijfsmatig handelen.[[210]](#footnote-210)

## 5.2. Toegewezen uitspraken

### 5.2.1. Persoonlijke/bijzondere omstandigheden huurder

Ook bij de afgewezen uitspraken komen de persoonlijke en bijzondere omstandigheden weer aan bod. In tegenstelling de uitspraken die werden afgewezen, vond de rechter in de toegewezen uitspraken het beroep op de persoonlijke omstandigheden van de huurder niet afdoende om de ontbinding niet te rechtvaardigen. Het profiel van de huurder dat in het voorgaande is behandeld wordt ook gezien als persoonlijke omstandigheden. De volgende overwegingen werden daarbij meegenomen:

* Medische toestand

Een huurder die lijdt aan een medische aandoening of beperking had volgens de rechter een ontheffing bij de verhuurder moeten aanvragen voor thuisteelt. Dat is niet gebeurd en valt de huurder aan te rekenen. Daarnaast zou de huurder volgens de rechter onvoldoende hebben gekeken naar alternatieven als medische voorgeschreven hennep.[[211]](#footnote-211) Dat een huurder onlangs bij een psycholoog is langs gegaan voor zijn problemen wordt tevens niet als overtuigend genoeg bevonden.[[212]](#footnote-212) In uitspraak 19 vond de rechter dat de verslavingsproblematiek en psychische gesteldheid van de huurder geen extra gewicht in de schaal legde. Als een kind van de huurder lijdt aan reactieve stoornis is dit ook niet voldoende. Voorts vond de rechter dat de mantelzorg die de huurder kreeg ook kon worden voortgezet in een andere woning; dat zou de ontbinding niet beletten. Als de huurder aanvoert dat hij na de ontdekking van de hennepteelt hulp had ingeschakeld voor zijn problemen, vond de rechter dat hij dit eerder had moeten doen. Dan was hij waarschijnlijk nooit begonnen aan de kwekerij en had hij ook geen nadelige gevolgen van ontruiming en ontbinding ervaren.[[213]](#footnote-213)

* Eerdere tekortkoming of belofte om niet nogmaals in de fout te gaan

Een andere contradictie met de afgewezen uitspraken is dat de rechter een huurder die al 20 jaar in de woning woont zonder enige problemen niet ziet als belemmering voor een ontbinding. Daarentegen valt het kort bewonen (half jaar) van de woning in samenhang met de hennepteelt de huurder aan te rekenen.[[214]](#footnote-214) Een regeling die is getroffen door de huurder met de energiemaatschappij maakt de tekortkoming ook niet minder van betekenis. Verder vindt de rechter in meerdere gevallen dat een spijtbetuiging van de huurder niet voldoende is, ook niet als deze onderbouwd is met een verklaring van de buurvrouw die graag haar buurman (huurder) als buurman wil behouden.[[215]](#footnote-215) De tekortkoming en mogelijke gevolgen van de teelt blijven bestaan. Dit terwijl een spijtbetuiging in de afgewezen uitspraken nog wel eens werd meegenomen.

### 5.2.2. Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde

In de uitspraken komen twee situaties naar voren. Als de rechter heeft vastgesteld dat er sprake is van bedrijfsmatige teelt worden algemeen bekende risico’s van hennepteelt aangenomen. Dat blijkt ook uit andere jurisprudentie. Dat er geen daadwerkelijk nadeel heeft ontstaan doet daar niet aan af.[[216]](#footnote-216) Als er sprake is van teelt voor eigen gebruik en er zijn geen klachten van omwonenden, of er hebben zich geen risico’s voortgedaan, dan is dat niet doorslaggevend voor de beslissing van de rechter, maar kan het wel meespelen in de overweging, zo blijkt uit uitspraak 16. Een aantal andere overwegingen die meespelen zijn:

* Bedrijfsmatige teelt

In de meeste gevallen heeft de rechter vastgesteld dat er sprake was van een bedrijfsmatig motief. Dat de elektriciteitsmeter is aangepast en apparatuur is aangetroffen maakt de kans op schade niet onaannemelijk. Verder is het voor de rechter van algemene bekendheid dat hennepteelt negatieve effecten heeft op het gehuurde en een gevaarlijke situatie met zich meebrengt. Bedrijfsmatig handelen maakt de tekortkoming dan ook ‘ernstig’.[[217]](#footnote-217)

* Overlast of risico’s

Deze tekortkoming door bedrijfsmatig handelen wordt ook niet weggenomen als 17 omwonenden hebben verklaard nooit overlast te hebben ondervonden van de huurder.[[218]](#footnote-218) Tevens wordt door de rechter aangenomen dat de politie-inval vanwege de hennepteelt een negatieve uitstraling op de buurt heeft gehad en de leefbaarheid niet ten goede is gekomen.

### 5.2.3. Bijzondere aard & geringe betekenis

Net zoals in de afgewezen uitspraken wordt vooropgesteld dat de stelplicht om zich te beroepen op de tenzij-bepaling bij de huurder ligt. Dat de huurder is tekortgeschoten in het naleven van de algemene voorwaarden staat in de meeste gevallen wel vast. Deze tenzij-bepaling wordt echter niet heel veel behandeld en wordt meer gebruikt als eindconclusie, te weten dat gezien de omstandigheden de tekortkoming niet van bijzondere aard of geringe betekenis is. Een opvallende uitspraak is uitspraak 16, waarbij de medische toestand van de huurder niet als uitzondering wordt gezien, omdat de algemene voorwaarden waar de huurder in strijd mee heeft gehandeld ook geen uitzondering maakt voor deze medische redenen. Daarnaast vindt de rechter dat een professionele hennepkwekerij een dermate tekortkoming oplevert, dat er geen sprake is van een tenzij-bepaling, ook al is er geen expliciet verbod opgenomen. Ten slotte vond de rechter in uitspraak 28 het verweer van de huurder onvoldoende dat de verhuurder in het kader van handhavingsacties al materialen zou hebben aangetroffen die wijzen op hennepteelt, maar toen geen actie had ondernomen. Er is niet gebleken dat deze materialen toentertijd daadwerkelijk zijn waargenomen. Ook de waarnemingen van de monteur die regelmatig controles uitvoerde voor de woning maken de ernst van de tekortkoming volgens de rechter niet minder. Als de monteur sporen van hennepteelt had waargenomen, dan was hij niet degene die actie had moeten ondernemen.

### 5.2.4. Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden

De rechter stelt in 13/15 uitspraken vast dat de huurder in strijd heeft gehandeld met de algemene voorwaarden die van kracht zijn uit de huurovereenkomst en het kweken of voorhanden hebben van hennep verbiedt.[[219]](#footnote-219) Voorts heeft de huurder in strijd gehandeld met de algemene voorwaarden door een gevaarlijke situatie te creëren. Een strafbare gedraging, zoals het telen van hennep, wordt tevens in verband gebracht met het risico op overlast voor de omgeving. Een overtreding van de algemene voorwaarden kan een beroep op het boetebeding ook rechtvaardigen. Daarnaast is tegenwoordig algemeen bekend dat verhuurders/woningcorporaties een zero-tolerance beleid voeren.[[220]](#footnote-220) De huurder had zich daar bewust van moeten zijn voordat hij was begonnen met het telen van hennep. Daarnaast kan door het in strijd handelen met de algemene voorwaarden een boete worden opgelegd.[[221]](#footnote-221)

### 5.2.5. Belang van de verhuurder

Verhuurder heeft een gerechtvaardigd belang bij het weren van drugsgerelateerde zaken in zijn huurwoningen vanwege de risico’s die komen kijken bij het telen van hennep.[[222]](#footnote-222) Een verhuurder heeft dan ook een zwaarwegend belang zijn beleid te volgen en geen uitzonderingen te maken, zodat een signaal wordt afgegeven aan andere huurders en om precedentwerking te voorkomen.[[223]](#footnote-223) Het verweer dat de huurder ervan uitging dat het gehanteerde gedoogbeleid binnen het beleid zou vallen, is volgens de rechter dan ook irrelevant. Bovendien heeft de verhuurder belang bij dit beleid om tekortkomingen van de huurder in de toekomst te voorkomen. Als dit beleid gepasseerd zou worden, zouden andere huurders hier rechten aan kunnen ontlenen.[[224]](#footnote-224)

### 5.2.6. Gevolgen uithuiszetting

In 15 van de 15 uitspraken zijn de gevolgen van de huisuitzetting besproken. In tegenstelling tot bijvoorbeeld uitspraak 2 van de afgewezen uitspraken, waarbij het maatschappelijk onaanvaardbaar zou zijn de huurder op straat te zetten, vinden rechters in de toegewezen uitspraken dat de verstrekkende gevolgen van ontruiming onvoldoende gewicht in de schaal legt om de vordering niet toe te wijzen.[[225]](#footnote-225) Dat er minderjarige kinderen bij een ontruiming betrokken zijn maakt het voor de rechter niet anders. Het is aan de ouders om hun verantwoordelijkheid te nemen tegenover hun kinderen en daarbij de gevolgen van ontruiming en ontbinding zoveel als mogelijk te voorkomen. De ouders zouden daar net zo goed hulpverlening voor kunnen inschakelen. Een verhuurder is volgens de rechter niet degene die daar verantwoordelijk voor is. [[226]](#footnote-226) Bovendien heeft de huurder het risico’s op ontbinding en ontruiming zelf geschapen door hennep te telen.[[227]](#footnote-227) Als verder niet is gebleken dat de huurder in een situatie terechtkomt die zo acuut, ernstig of levensbedreigend is, dan kan de vordering worden toegewezen. Dat de kans bestaat op dakloosheid voor de huurder ligt dan ook geheel binnen zijn risicosfeer.[[228]](#footnote-228) Een verklaring van de huisarts dat een huisuitzetting voor de huurder onaanvaardbaar zou zijn, biedt tevens geen steun, zo oordeelde het Hof in uitspraak 17:

“Volgens de huisarts ontstaat bij huisuitzetting een situatie waarin huurder onvoldoende zorg kan krijgen en zullen haar aandoeningen verergeren. Verder matigt de huisarts zich oordelen aan die haar deskundigheid te buiten gaan en die het hof niet passend, noch professioneel vindt. Het is niet aan de huisarts om in een medische verklaring persoonlijke standpunten te ventileren over de vraag of een huisuitzetting (on)acceptabel of (on)ethisch is.”[[229]](#footnote-229)

De rechter kijkt verder naar de alternatieve huisvesting voor de huurder. Als is gebleken dat de huurder terecht kan bij zijn sociale netwerk voor (tijdelijke) opvang, dan speelt dat ook mee in vraag of de ontbinding kan worden uitgesproken. Als de rechter de vordering toewijst, wordt in de meeste gevallen als tegemoetkoming de ontruimingstermijn verruimd.

### 5.2.7. Hennep voor eigen gebruik of bedrijfsmatig

In 14 van de 15 gevallen stelde de rechter vast dat op basis van de aangetroffen hoeveelheid hennep(planten) en apparaten voor de hennepteelt sprake was van teelt voor eigen gebruik of bedrijfsmatige teelt. De richtlijn die de rechter daarvoor hanteert is de Aanwijzing Opiumwet waarbij wordt gekeken of de hoeveelheid valt binnen het gedoogbeleid en de indicatoren die wijzen op al dan niet bedrijfsmatige teelt.[[230]](#footnote-230) Op uitzondering van de uitspraken 16 en 25 werd de norm voor eigen gebruik ruimschoots overschreden gelet op de aangetroffen hoeveelheid. Om de ernst van de tekortkoming te kunnen bepalen is het van belang dat is er is vastgesteld of er al dan niet sprake is van bedrijfsmatige teelt volgens uitspraak 19. Bovendien is de huurder dan tekortgeschoten in de verplichtingen uit de huurovereenkomst.[[231]](#footnote-231) Als dat niet zo is, dan hoeft dat niet doorslaggevend te zijn[[232]](#footnote-232), of maakt het voor de tekortkoming niet uit.[[233]](#footnote-233) Voorts zorgt een bedrijfsmatige exploitatie van hennep dat er een reële en verhoogde kans is op gevaren en nadelige gevolgen.[[234]](#footnote-234) Verder kan het kweken van stekjes evengoed een bedrijfsmatig karakter hebben, zo blijkt uit uitspraak 30.

### 5.2.8. Schenden wettelijke verplichtingen

In zo goed als de helft van alle toegewezen uitspraken werd de schending van de verplichtingen van de huurder besproken. De huurder is verplicht uit hoofde van de huurovereenkomst zich als een goed huurder te gedragen en de bestemming van de woning te gebruiken conform de huurovereenkomst.

* Goed huurder

Ten eerste gedraagt de huurder zich niet als goed huurder bij hennepteelt.[[235]](#footnote-235) De huurder moest zich ervan bewust zijn dat hennepteelt op grond van de huurovereenkomst verboden was. De huurder kan dit tevens afleiden uit de mededelingen van de tijdschriften van de verhuurder. Een gebrek aan deze kennis komt voor rekening van de huurder.[[236]](#footnote-236) Tevens kan de huurder als niet goed huurder worden aangemerkt als hij onvoldoende maatregelen heeft getroffen om anderen geen drugsgerelateerde activiteiten te laten verrichten in de woning. Dit komt terug in uitspraak 29.

* Bestemming woning

In uitspraak 17 heeft de huurder in strijd met de woonbestemming gehandeld door bedrijfsmatig hennep te exploiteren.

### 5.2.9. Spoedeisend belang

Wellicht is vanzelfsprekend dat behandeling van het spoedeisende belang enkel in kort geding procedures voorkomt. In 7 van de 15 uitspraken was er een kort geding aanhangig gemaakt. De rechter heeft wat betreft het spoedeisend belang in uitspraak 18 het volgende bepaald:

“Ontruiming is enkel gerechtvaardigd als aan de kant van de verhuurder zich bijzondere omstandigheden voordoen waardoor de uitkomst van de bodemprocedure niet kan worden afgewacht. Het is immers een diep ingrijpende maatregel in het woonrecht van de huurder en zal in de praktijk een definitief karakter hebben.” De rechter heeft de volgende situaties als spoedeisend aangemerkt:

* Illegale activiteiten kunnen niet getolereerd worden en ontruiming is genoodzaakt voor de bescherming van andere omwonenden.[[237]](#footnote-237)
* In één geval was spoedeisendheid geboden, want de burgemeester had het voornemen om de woning te sluiten op grond van 13b Opiumwet.[[238]](#footnote-238)
* Een situatie dat de verhuurder eerst heeft aangeboden om vrijwillig de huur op te zeggen doet niet af aan de spoedeisendheid.
* Het handhaven van het zero-tolerance beleid maakt dat het belang spoedeisend is.[[239]](#footnote-239) Tevens is het afschrikkende effect en het signaal naar andere huurders van het zero-tolerance beleid alleen effectief bij een ontruiming op korte termijn.[[240]](#footnote-240)
* Tekortkomingen zijn dermate ernstig van aard dat van de verhuurder niet kan worden verwacht dat hij de huurder gebruik laat maken van de woning tot de uitkomst in de bodemprocedure.[[241]](#footnote-241)

### 5.2.10. Wetenschap van hennepteelt

De stelling van de huurder dat de hennepteelt in de huurwoning is geëxploiteerd buiten zijn weten om gaat in 6 van 15 uitspraken niet op. Daarbij maakt het niet uit of de gedragingen afkomstig zijn van een ex-schoonzoon, bekende van de huurder, partner, huisgenoten of (een) derde(n).[[242]](#footnote-242) De huurder is immers op grond van art. 7:219 BW aansprakelijk voor gedragingen van anderen die zich bevinden in de woning of gebruikmaken van de woning met goedvinden van de huurder. Het kan bovendien niet zo zijn dat dergelijke activiteiten in de woning onopgemerkt zijn gebleven, zeker vanwege de kenmerkende geur.[[243]](#footnote-243) Tot slot mag tenminste van een huurder worden verwacht dat de hoeveelheid hennep het eigen gebruik niet te boven gaat.[[244]](#footnote-244)

## 5.3. Uitspraken van rechtbank en gerechtshof

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Rechtsmiddelen[[245]](#footnote-245) | Afgewezen | Toegewezen |
| In hoger beroep | 7 van de 15 gevallen | 5 van de 15 gevallen |
| Zelfde uitspraak in hoger beroep | 5 keer (nummer: 1, 8, 11, 12 en 14) | 2 keer (19 en 29) |
| Andere uitspraak in hoger beroep | 2 keer (7 en 15) | 3 keer (17, 19 en 30) |

|  |  |
| --- | --- |
| Afgewezen | Toegewezen |
| Rechtbank Amsterdam (5) | Rechtbank Oost-Brabant (4) |
| Gerechtshof ’s-Hertogenbosch (4) | Gerechtshof Amsterdam (3) |
| Rechtbank Limburg (3) | Rechtbank Zeeland-West-Brabant (2) |
| Gerechtshof Amsterdam (3) | Rechtbank Noord-Nederland (2) |
| Rechtbank Noord-Holland (3) | Rechtbank Limburg (1) |
| Rechtbank Midden-Nederland (2) | Rechtbank Amsterdam (1) |
| Rechtbank Zeeland-West-Brabant (2) | Rechtbank Overijssel (1) |
| Rechtbank Oost-Brabant (1) | Rechtbank Rotterdam (2) |
| Totaal: 23 | Rechtbank Gelderland (1) |
|  | Gerechtshof ’s-Hertogenbosch (1) |
|  | Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (1) |
|  | Totaal: 19 |

# Hoofdstuk 6: Conclusies

Goed beschouwd heeft het voeren van een strikt zero-tolerance beleid door een woningcorporatie toch niet in alle gevallen de overhand in een procedure. Oftewel in sommige gevallen loont het voor de huurder te procederen. Het staat vast dat woningcorporaties met een zero-tolerance beleid bij ontdekking van hennep(teelt) direct maatregelen nemen en overgaan tot het zwaarste middel: ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning van de huurder. Uit de jurisprudentie blijkt dat rechters het zero-tolerance beleid als algemeen beschouwen en dat de huurder hiervan op de hoogte moet zijn. De woningcorporatie wil met zijn beleid vooral gevaren en risico’s die inherent zijn aan (bedrijfsmatige) hennepteelt voorkomen. Daarbij geeft het voeren van een eenduidig beleid een signaal af naar andere huurders hen te weerhouden hennep te gaan telen.

Ontbinding van de huurovereenkomst en een ontruiming van de woning van de huurder kan louter geschieden door tussenkomst van de rechter met uitzondering bij sluiting van de woning door ingrijpen van het openbaar bestuur (art. 7:231 lid 2 BW). De hoofdregel is dat bij elke tekortkoming de bevoegdheid ontstaat te ontbinden, tenzij de tekortkoming vanwege zijn bijzondere aard of geringe betekenis gelet op alle omstandigheden van het geval de ontbinding niet rechtvaardigt. Daarbij moet het gewicht van de tekortkoming worden afgewogen tegen het woonbelang van de huurder. Door middel van theoretisch onderzoek en jurisprudentieonderzoek is naar voren gekomen welke overweging van de rechter hieraan ten grondslag ligt, zodat vervolgens de centrale vraag kan worden beantwoord.

*Welk advies kan aan Narecht Advocaten worden gegeven met betrekking tot een gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning van de huurder wegens hennep(teelt) in de huurwoning conform het zero-tolerance beleid, op grond van wet- en regelgeving, literatuuronderzoek en jurisprudentieonderzoek?*

Het jurisprudentieonderzoek heeft uitgewezen dat in alle gevallen sprake is van een schending van de algemene bepalingen bij huurovereenkomst door de huurder. Het verschil tussen de afgewezen en toegewezen uitspraken zit in de ernst of gewicht van de tekortkoming. Wat daarbij met name in de overweging van de rechter meespeelt zijn: persoonlijke/bijzondere omstandigheden, de kans/aanwezigheid op schade of negatieve invloed in en om het gehuurde, het oogmerk voor de hennepteelt en de gevolgen van een huisuitzetting. De andere topics spelen ook mee in de overweging, alleen daar zijn verschillen niet zo groot en worden standpunten vaak tegengesproken.

In zo goed als alle gevallen werd bij bedrijfsmatige teelt ontbinding en ontruiming toegewezen. In vrijwel alle afgewezen uitspraken werd vastgesteld dat er sprake was van teelt voor eigen gebruik of dat de hennep opgeslagen was als doorvoer en geen bedrijfsmatig karakter had. Zelfs als de aangetroffen hoeveelheid de richtlijnen uit de Aanwijzing Opiumwet ruimschoots overschrijdt is niet per se gezegd dat dit leidt tot een toewijzing. Dit onderscheid – eigen gebruik versus bedrijfsmatige teelt - speelt echter altijd een sleutelrol in de overweging van de rechter. Het onderscheid maakt vervolgens dat bij eigen gebruik de gevaren en risico’s van hennepteelt minder snel worden aangenomen dan bij bedrijfsmatige kweek. In de afgewezen uitspraken vond de rechter dat de verhuurder bij hennepteelt voor eigen gebruik niet kan uitgaan van algemeenheden, zoals de kans op schade of gevaren. Ook gaat de angst van precedentwerking van de verhuurder bij het niet volgen van het zero-tolerance beleid niet altijd op. Zowel in de afgewezen als toegewezen uitspraken staat vast dat een strenge handhaving en eenduidig beleid precedentwerking voorkomt. Echter, zo stelde de rechter in de afgewezen uitspraken dat in unieke en zeer specifieke gevallen precedentwerking zich niet voordoet.

Opvallend is dat medische doeleinden niet altijd in het voordeel van de huurder uitpakken, ofschoon de rechter daar wel naar kijkt. Het kan zijn dat de huurder had moeten kijken naar alternatieven, maar niet of onvoldoende heeft gedaan, of de verhuurder had moeten vragen om ontheffing. Het verschil zit veelal in de combinatie van factoren, bijvoorbeeld vanwege de geringe omvang, puur eigen gebruik, medicinale doeleinden, weinig tot geen betaalbare alternatieven en slechte financiële omstandigheden. De financiële situatie op zich hoeft aan een ontbinding echter niet in de weg te staan, omdat de huurder gewoon beter had moeten weten. De huurder is immers zelfs verantwoordelijk voor zijn eigen gedragingen.

Verder vindt de rechter in de toegewezen uitspraken dat het belang van de gezondheid van de huurder of minderjarige kinderen evenmin niet altijd zwaarwegend genoeg om de ontbinding en ontruiming niet toe te wijzen. Zelfs het risico op dakloosheid van de huurder komt voor zijn eigen rekening. Alleen als er sprake is van een acute of levensbedreigende noodsituatie voor de huurder, dan kan de rechter meer aan de kant van de huurder gaan staan. De rechter kijkt dan ook naar het sociale vangnet van de huurder waar hij/zij terecht kan. Wat betreft het trekken van conclusies tussen de verschillen in uitspraken van rechtbanken en gerechtshoven is voorzichtigheid geboden. Er is in ieder geval geen rechterlijke macht die (sterk) afwijkt in de beoordeling over ontbinding en ontruiming. Het hangt vooral van de feiten en omstandigheden per individueel geval af of de rechter vindt dat de tekortkoming ernstig genoeg is om te ontbinden. Al met al ligt bij de bal bij de huurder om voldoende aannemelijk te maken dat zijn tekortkoming niet ernstig van aard is.

De doelstelling van het onderzoek is bereikt, omdat is aangetoond dat het handhaven van het zero-tolerance beleid door de woningcorporaties niet altijd standhoudt. Daarbij is door middel van het jurisprudentieonderzoek - bekrachtigd door het theoretische kader – aangetoond welke overwegingen van de rechter aan een toewijzing of afwijzing van een vordering tot ontbinding en ontruiming ten grondslag ligt. Met name de afwijkingen van de overwegingen in de afgewezen en toegewezen uitspraken zijn interessant voor Narecht Advocaten. Derhalve is er een intakelijst als beroepsproduct opgesteld dat als handvat kan dienen voor het geval Narecht Advocaten een huurder bijstaat in een procedure aangaande een dreigende ontruiming wegens hennepteelt.

# Hoofdstuk 7: Aanbevelingen

Op basis van het voorgaande onderzoek en de conclusies die daaruit zijn getrokken kunnen enkele concrete aanbevelingen worden gedaan aan Narecht Advocaten. Er is inmiddels genoeg jurisprudentie over uiteenlopende situaties waarbij de huurovereenkomst toch niet ontbonden wordt als de woningcorporatie een zero-tolerance beleid voert. Er zit daarbij wel een duidelijk verschil tussen de huurder die teelt voor eigen gebruik en de huurder die op grote (bedrijfsmatige) wijze teelt. In het eerste geval wil de rechter de huurder nog wel eens tegemoetkomen. Het is daarom raadzaam alle denkbare feiten en omstandigheden van een huurder mee te nemen, zoals de medische achtergrond, diens financiële situatie, de huurgeschiedenis van de huurder (is al dan niet sprake van recidive en hoe is zijn betalingsgedrag), waarbij ook de omvang van de hennepteelt natuurlijk een rol speelt en in hoeverre daar al dan niet professionele apparatuur bij is aangewend. Zo hoeft het niet per se zo te zijn dat als er bij een huurder meer dan 5 hennepplanten zijn aangetroffen er sprake is van bedrijfsmatige activiteiten. Zo kan hennepteelt voor eigen gebruik aannemelijk gemaakt worden met medische verklaringen, omgeving en eventuele hulpverlening. Bespreek ook de mogelijkheid van hulpverlening voor de huurder om hem met zijn financiën en/of verslavingsgedrag bij te staan. De rechter laten inzien dat hij zich bewust is van wat hij op het spel heeft gezet, dat hulpverlening geïndiceerd is en spijt betuigen kan bijdragen aan een positieve uitspraak voor de huurder.

Doorgaans zal de verhuurder de huurder eerst in de gelegenheid stellen de huurovereenkomst vrijwillig op te zeggen, maar daarbij moet wel acht worden geslagen op de verstrekkende gevolgen van beëindiging van de huurovereenkomst. De huurder zal dan waarschijnlijk voor een bepaalde periode worden uitgesloten van sociale huurwoningen en afgevraagd moet worden of de huurder zich dat wel realiseert, uiteraard naast alle financiële gevolgen van dien, zoals kosten verhuizing en de vraag of hij wel kan beschikken over huisvesting elders, al dan niet bij familie, vrienden of kennissen.

Verder is het verstandig goed te kijken naar de bepalingen omtrent het telen van hennep in de huurovereenkomst. Sommige rechters vonden dat het enkel het plegen van strafbare handelingen op grond van de Opiumwet niet per se hoeft te betekenen dat er een verbod in civielrechtelijke zin bestaat. Het zero-tolerance beleid ziet vooral toe op het voorkomen van overlast en gevaren door hennepteelt. In een enkel geval vond de rechter zelfs dat een dergelijke bepaling in de huurovereenkomst in strijd is met art. 8 EVRM, te weten dat de huurder (strafbare) handelingen niet mag doen in zijn woning is in strijd met het grondrecht.

Voorts is het in een procedure van belang dat als is vastgesteld dat de tekortkoming voortkomt uit de hennepteelt op zich aangetoond wordt dat deze tekortkoming alleen daarin besloten ligt. Anders gezegd: dat er geen (stank)overlast is veroorzaakt door de hennepteelt, zo nodig onderbouwd met verklaringen van omwonenden. Of dat politie de teelt ‘toevallig’ op het spoor kwam en niet vanwege een melding van overlast door hennepteelt. Verder moet worden aangetoond dat er zich geen schade heeft voorgedaan of dat de kans op schade niet aanwezig was wegens veiligheidsmaatregelen die waren getroffen, er geen illegale stroomaftapping is geweest of dat er geen lekkagegevaar bestond. Daarbij kan benadrukt worden dat van risico’s en gevaren bij hennepteelt voor eigen gebruik niet of nauwelijks sprake is. Ten slotte kan een besluit van de gemeente of politie/OM ook gewicht in de schaal leggen, zodat ook daarnaar geïnformeerd moet worden. Het gaat uiteindelijk om een (totale) samenloop van omstandigheden; behalve puur bedrijfsmatige teelt is slechts één gezichtspunt niet doorslaggevend voor de rechter.

# Bronnenlijst

**LITERATUUR**

**Boeken met auteur:**

**Asser/Rossel 2017**

H.J. Rossel & A.H.T. Heisterkamp, Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 7. Bijzondere overeenkomsten. Deel II. Huur, Deventer: Wolters Kluwer 2017

Verkort: Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017(/3)

**Duijnstee 2016**

Z.H. Duijnstee-van Imhoff, *Huurrecht geschetst*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2016

**Kloosterman 2017**

A.M. Kloosterman, H.J. Rossel & M.H. Rozeboom, *Hoofdlijnen in het huurrecht,* Deventer: Wolter Kluwers 2017

**Van der Sanden 2017**

P.G.A. van der Sanden, *Huur en verhuur van woonruimte in 88 vragen en antwoorden,* Den Haag: Sdu uitgevers 2017

**Sengers 2018**

J.M.G.A Sengers & P.G.A van der Sanden, *Huurrecht woonruimte,* Den Haag: Sdu uitgevers 2018 Verkort: Sengers & Van der Sanden 2018, p.50

**Teeuw 2019**

F.C.P. Teeuw, *Huurgeschillen ontleed*, Delft: Eburon 2019

**Artikelen uit tijdschriften:**

**Ter Meulen 2004**

H.J. ter Meulen, ‘Hennepkweek’, WR, tijdschrift voor huurrecht 2004/288, p. 288 - 300

**Ter Meulen 2007**

H.J. ter Meulen, ‘Hennepkweek, de stand van zaken’, WR, tijdschrift voor huurrecht 2007/1, p. 1 –10

**Möhring & Van der Hoek 2013**

M.E.A. Möhring & F. van der Hoek, ‘Onmatig, onredelijk, oneerlijk? Boetebedingen in het huurrecht’, WR, tijdschrift voor huurrecht 2013/39, p. 39 - 49

**Schelhaas 2007**

E.H.H. Schelhaas, ‘De ontbinding van een huurovereenkomst door een tekortkoming van de huurder’, Tijdschrift voor huurrecht bedrijfsruimte 2007/nr. 3 mei/juni, p. 76 - 81

**Berichten uit kranten en andere media:**

**Endedijk, NRC 25 september 2018**

B. Endedijk, ‘Burgemeesters sluiten vaker drugspanden tegen geest der wet’, NRC 25 september 2018

**Heerschop, De Telegraaf 2018**

T. Heerschop, ‘Hennepkwekerij nekt huurwoning’, De Telegraaf 18 mei 2018

**Luyendijk, NRC 2016**

W. Luyendijk, ‘Huurders hebben na hennepteelt recht op wonen’, NRC 11 oktober 2016

**Schildkamp, AD 2019**

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

**Witlox, Omroep Brabant 2019**

M. Witlox, ‘Ouders Yuri van Gelder moeten huis uit na vondst hennep, rechter stelt hen in ongelijk’, Omroep Brabant 22 februari 2019

**Zijlmans, AD 2018**

C. Zijlmans, ‘Taakstraf voor wietkweker (54) met sneeuwvrij’, AD 26 juni 2018

**Rapporten, scripties en niet uitgegeven teksten:**

**Bruijn 2019**

L. M. Bruijn, *De noodzakelijkheid van 13b Opiumwet-sluitingen*, 14 januari 2019

**KLPD/DNR 2012**

Korps landelijke politiediensten – Dienst Nationale Recherche, ‘Georganiseerde hennepteelt, criminaliteitsbeeldanalyse, Woerden: KLPD/DNR 2012

**INTERNETBRONNEN**

* ‘Opendata CBS’, CBS Statline, opendata.cbs.nl, (zoek op voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio), laatst bijgewerkt op 11 januari 2019
* ‘Nieuwe Woningwet: hoofdlijnen’, Rijksoverheid, rijksoverheid.nl (zoek op woningcorporaties),
* ‘Huurwoningen’, Huurwoningen, huurwoningen.nl (zoek op sociale huurwoningen)
* ‘Over Aedes’, Aedes vereniging van woningcorporaties, aedes.nl (zoek op over Aedes)
* ‘Wat zijn statushouders en vergunningshouders’, Werkwijzer vluchtelingen, werkwijzervluchtelingen.nl, (zoek op veelgestelde vragen)
* ‘Toewijzen van betaalbare woningen’, Rijksoverheid, rijksoverheid.nl (zoek op woningcorporaties)
* ‘Van Dale woordenboek’, Van Dale, vandale.nl (zoek op zero-tolerance)
* ‘Contractsvrijheid betekenis’ Appelman, appelman.nl (zoek op contractsvrijheid)
* ‘Vragen over huisuitzetting vanwege hennepteelt in corporatiewoningen’ Aedes vereniging van woningcorporaties, aedes.nl (zoek op veelgestelde vragen), laatst gewijzigd op 4 januari 2017
* ‘Woonfraude’, De Sleutels, desleutels.nl (zoek op woonfraude)
* ‘Woonfraude’, De Goede Woning, degoedewoning.nl (zoek op woonfraude)
* ‘Illegale onderhuur en Woonfraude’, Stichting Vestia, vestia.nl (zoek op illegale onderhuur en woonfraude)
* ‘Over Aedes’, Aedes vereniging van woningcorporaties, aedes.nl (zoek op over/about Aedes)
* ‘Hennep in Nederland’, RIEC-LIEC Code-Geel editie 3, 2018, magazine over ondermijning, magazines.riec.nl (zoek op Hennep in Nederland)
* ‘Over het CCV’, Het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid, hetccv.nl, (zoek op over het ccv)
* ‘Gedoogbeleid en coffeeshops’, Rijksoverheid, rijksoverheid.nl, (zoek op gedoogbeleid en coffeeshops)
* ‘Hennep thuis?’, Politie, politie.nl, (zoek op hennep thuis)
* ‘Medicinaal gebruik cannabis’, Informatie Centrum Cannabis, informatiecentrumcannabis.nl (zoek op medicinaal gebruik cannabis)
* ‘Aanwijzing Opiumwet (2015A003), Openbaar Ministerie, om.nl, (zoek op Aanwijzing Opiumwet 2015A003)
* ‘De noodzakelijkheid van 13b Opiumwet sluitingen’, Omgevingsweb, omgevingsweb.nl, (zoek op de noodzakelijkheid van 13b Opiumwet sluitingen,
* ‘Illegale hennepteelt, Politie, politie.nl, 18 juli 2017 (zoek op illegale hennepteelt)
* ‘Friese gezinnen op straat om een wietplantje’, Binnenlands Bestuur, binnenlandsbestuur.nl (zoek op Friese gezinnen op straat om een wietplantje)
* ‘Beantwoording Kamervragen over het bericht dat Friese gezinnen op straat zijn gezet om een wietplantje’, Rijksoverheid, rijksoverheid.nl, (zoek op Beantwoording Kamervragen over het bericht dat Friese gezinnen op straat zijn gezet om een wietplantje (Kamerstukken II, 2018-2019, nr. 2193)
* ‘Nieuw standaardarrest over ontbinding van overeenkomsten’, BarentsKrans, barentskrans.nl, (zoek op nieuw ‘standaardarrest’ over ontbinding van overeenkomsten
* Ontbinding van een overeenkomst uitganspunt of uitzondering’, Kneppelhout & Korthals Advocaten, kneppelhout.nl, (zoek op Ontbinding van een overeenkomst: uitgangspunt of uitzondering?)
* ‘Belangrijk om te weten over cannabis’, Apotheek, apotheek.nl, (zoek op cannabis)
* ‘Verhuurdersverklaring’, Woonstede, woonstede.nl, (zoek op verhuurdersverklaring)
* ‘Verstrekken van persoonsgegevens’, Autoriteit Persoonsgegevens, autoriteitpersoonsgegevens.nl (zoek op verstrekken van persoonsgegevens
* Beantwoording Kamervragen over praktijk van verhuurdersverklaringen, Rijksoverheid, rijksoverheid.nl, (zoek op Beantwoording Kamervragen over praktijk van verhuurdersverklaringen) Kamerstukken II, 2016/17, nr. 297

**REGELGEVING EN PARLEMENTAIRE STUKKEN**

**Verdragen, wetten en besluiten**

Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015

Burgerlijk Wetboek

Opiumwet

Verordening (EU) 2016/67

Woningwet

**Parlementaire stukken (Kamerstukken)**

**Eerste Kamer:**

* Kamerstukken I 2001/02, 26 089, nr. 162

**Tweede Kamer:**

* Kamerstukken II, 2016-2017, 34 763, nr. 3
* Kamerstukken II 2013/2014, 33 966, nr. 3
* Kamerstukken II 1997/1998, 26 089 nr. 3

**JURISPRUDENTIE**

**Internationale rechtspraak**

HvJ EU 30 mei 2013, C-488/11, ECLI:EU:C:2013:341, m.nt. Redactie (Brusse en Gabarito/Jahani)

**Nationale rechtspraak**

**Hoge Raad:**

1. Hoge Raad, 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810
2. Hoge Raad 29 april 2011, ECLI:NL:HR:2011:BP4799
3. Hoge Raad 29 mei 2009 ECLI:NL:HR:2009:BH2952 (Wallenburg/De Alliantie)
4. Hoge Raad, 22 juni 2007, ECLI:NL:HR:2007:BA4122
5. Parket bij de Hoge Raad, 11 januari 2002, ECLI:NL:PHR:2002:AD4925, m.nt. J. Hijma (Schwarz/Gnjatovic)
6. Hoge Raad 9 februari 2001 ECLI:NL:HR:2001:AA9965 (Dommelsche Bierbrouwerij)
7. Hoge Raad 30 november 1984, ECLI:NL:PHR:1984:AG4914 (Plieger/Van Delft)
8. Hoge Raad 13 maart 1981, ECLI:NL:PHR:1981:AG4158 (Haviltex)
9. Hoge Raad 6 maart 1964, NJ 1964/215 (Dorvo/Herngreen)

**Gerechtshoven:**

1. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 8 november 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:8948
2. Gerechtshof Amsterdam 1 maart 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:761
3. Gerechtshof ’s-Hertogenbosch 15 september 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:3591
4. Gerechtshof ’s-Hertogenbosch 8 maart 2013 ECLI:NL:GHSHE:2013:BZ3510
5. Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 15 november 2011, ECLI:NL:GHSHE:2011:BU5265
6. Gerechtshof ’s-Gravenhage, 24 mei 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BQ6606
7. Gerechtshof Leeuwarden, 23 juni 2009, ECLI:NL:2009:BI9773
8. Gerechtshof ’s-Hertogenbosch 16 augustus 2005, ECLI:NL:GHSHE:2005:AU4877

**Rechtbanken:**

1. Rechtbank Overijssel, 18 februari 2019 ECLI:NL:RBOVE:2019:562
2. Rechtbank Oost-Brabant, 30 augustus 2018, ECLI:NL:RBOBR:2018:4188
3. Rechtbank Midden-Nederland 1 juni 2016 ECLI:NL:RBMNE:2016:2858
4. Rechtbank Noord-Holland 25 januari 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:437
5. Rechtbank Noord-Nederland, 18 april 2013, ECLI:NL:RBNNE:2013:BZ7896
6. Rechtbank ’s-Hertogenbosch, 6 juli 2006, ECLI:NL:RBSHE:2006:AY3533

# Jurisprudentielijst

**Zoektermen:** ontbinding, zero-tolerance, ontruiming en hennep

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Uitspraak** | **Rechtbank** | **Gerechtshof** |
| **Afgewezen** | | |
| 1 | ECLI:NL:RBLIM:2016:1663 | ECLI:NL:GHSHE:2017:3557 |
| 2 | ECLI:NL:RBZWB:2016:4444 |  |
| 3 | ECLI:NL:RBOBR:2018:4188 |  |
| 4 | ECLI:NL:RBMNE:2016:6020 |  |
| 5 | ECLI:NL:RBNHO:2018:4543 |  |
| 6 | ECLI:NL:RBZWB:2016:8411 |  |
| 7 | - | ECLI:NL:GHSHE:2015:211[[246]](#footnote-246) |
| 8 | - | ECLI:NL:GHSHE:2015:3591 |
| 9 | ECLI:NL:RBMNE:2018:1462 |  |
| 10 | ECLI:NL:RBNHO:2017:10260 |  |
| 11 | - | ECLI:NL:GHAMS:2016:977 |
| 12 | - | ECLI:NL:GHAMS:2015:5168 |
| 13 | ECLI:NL:RBLIM:2016:3154 |  |
| 14 | ECLI:NL:RBAMS:2017:1331 | ECLI:NL:GHAMS:2019:1814 |
| 15 |  | ECLI:NL:GHSHE:2015:3314 |
| **Toegewezen** | | |
| 16 | ECLI:NL:RBLIM:2018:8545 |  |
| 17 | - | ECLI:NL:GHAMS:2017:3813 |
| 18 | ECLI:NL:RBAMS:2017:8593 |  |
| 19 | - | ECLI:NL:GHAMS:2015:3492 |
| 20 | ECLI:NL:RBNNE:2017:4158 |  |
| 21 | ECLI:NL:RBOBR:2019:487 |  |
| 22 | ECLI:NL:RBROT:2018:9381 |  |
| 23 | ECLI:NL:RBOVE:2019:562 |  |
| 24 | ECLI:NL:RBOBR:2019:1956 |  |
| 25 | ECLI:NL:RBROT:2016:6752 |  |
| 26 | ECLI:NL:RBGEL:2017:1525 |  |
| 27 | ECLI:NL:RBOBR:2019:2029 |  |
| 28 | - | ECLI:NL:GHSHE:2015:443 |
| 29 | - | ECLI:NL:GHARL:2018:10739 |
| 30 | ECLI:NL:RBAMS:2015:6669 | ECLI:NL:GHAMS:2016:2065 |
|  |  |  |

# Bijlagen

## Bijlage I – afgewezen uitspraken

**Jurisprudentieanalyse**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Uitspraak** | **Rechtbank** | **Gerechtshof** |
| **Afgewezen** | | |
| 1 | ECLI:NL:RBLIM:2016:1663 | ECLI:NL:GHSHE:2017:3557 |
| 2 | ECLI:NL:RBZWB:2016:4444 |  |
| 3 | ECLI:NL:RBOBR:2018:4188 |  |
| 4 | ECLI:NL:RBMNE:2016:6020 |  |
| 5 | ECLI:NL:RBNHO:2018:4543 |  |
| 6 | ECLI:NL:RBZWB:2016:8411 |  |
| 7 |  | ECLI:NL:GHSHE:2015:211[[247]](#footnote-247) |
| 8 |  | ECLI:NL:GHSHE:2015:3591 |
| 9 | ECLI:NL:RBMNE:2018:1462 |  |
| 10 | ECLI:NL:RBNHO:2017:10260 |  |
| 11 |  | ECLI:NL:GHAMS:2016:977 |
| 12 |  | ECLI:NL:GHAMS:2015:5168 |
| 13 | ECLI:NL:RBLIM:2016:3154 |  |
| 14 | ECLI:NL:RBAMS:2017:1331 | ECLI:NL:GHAMS:2019:1814 |
| 15 |  | ECLI:NL:GHSHE:2015:3314 |

|  |  |
| --- | --- |
| **1. Rechtbank Limburg: ECLI:NL:RBLIM:2016:1663** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** |  |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Gekweekt op het balkon dat ook tot het gehuurde behoort. De risico’s van onder meer stankoverlast en vrees voor verloedering komen bij 1 plant niet aan bod. Voor een leek niet direct herkenbaar als hennep (plantkundig). De plant zal dan ook niet direct in verband worden gebracht met dergelijke risico’s. Ook niet gebleken van stankoverlast of ergernis van omwonenden. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Teelt van hennep in woonwijken tegen de landgrenzen is niet uitzonderlijk. Huurder behoorde zich van het verbod met de daaraan verbonden gevolgen bewust te zijn. Geen sprake van bijzonder aard. Geringe betekenis, want er is sprake van maar één hennenplant. |
| **Acties justitie en/of gemeente** | Geen strafrechtelijke vervolging, omdat de hennepplant beperkt blijft tot 5. Huurder heeft in strijd gehandeld met de Opiumwet, maar omdat er geen strafrechtelijke sanctionering plaatsvindt is er ook in civielrechtelijke zin sprake van een geringe betekenis. |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** | Geleerd van zijn fouten, zal het niet opnieuw doen. Neemt tekortkoming niet weg, maar is wel een geringe betekenis |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Strikt genomen tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichting uit de algemene voorwaarden door hennep te telen. Elke tekortkoming kan in beginsel ook leiden tot ontbinding. Dat huurder is gestopt met tekortkomen, doet niet af aan de eenmaal begane tekortkoming. Wat betreft het zero-tolerance beleid gelden de normen van redelijkheid en billijkheid. Een inbreuk op het beleid bij een feitje maakt het voor de verhuurder niet mogelijk om naar het meest ingrijpende middel van ontbinding/ontruiming te grijpen. Daarvoor moet de verhuurder eerst de kans hebben gekregen om de inbreuk te beëindigen. |
| **Profiel huurder** | Huurder is gedurende de huurperiode (11 jaar) niet eerder tekortgeschoten. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Geen makkelijk alternatief vanwege huurprijs en grondslag voor ontbinding. Temeer omdat verhuurder elkaar informeren in de regio. |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** |  |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** |  |
| **Conclusie: vordering afgewezen, met de noot dat rechter zich niet tegen het beleid keert** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **1. Gerechtshof ‘s-Hertogenbosch: ECLI:NL:GHSHE:2017:3557** | |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Niet verwezenlijkt noch gebleken |
| **Bijzonder aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Hof bekrachtigt geringe betekenis. |
| **Conclusie: uitspraak in eerste aanleg blijft in stand** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **2. Rechtbank Zeeland-West-Brabant:** **ECLI:NL:RBZWB:2016:4444** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Woonrecht van de huurder is een vitaal recht. Aantasting van dat recht dient evenredig te zijn met het beoogde doel (McCann/Verenigd Koninkrijk – EHRM 13/05/2008 en ECLI:NL:RBZLY:2011:BR3908). |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Volgens vaste rechtspraak brengt een hennepkwekerij in de woning risico’s met zich mee zoals brand, overlast (stank- en wateroverlast), schade (vocht en schimmel) en andere nadelen (bijvoorbeeld het verzekeringsrisico’s) en levert zonder meer een ernstige tekortkoming op in de nakoming van de huurovereenkomst. Het is in strijd met artikel 7:213 en 7:214 BW. Deze risico’s zijn algemeen bekend en hoeven niet te worden vastgesteld. Het is ook niet van belang of de risico’s zich hebben verwezenlijkt. Het is voldoende dat met de aanwezigheid van de hennepteelt de mogelijkheid is geschapen dat verhuurder en/of derden daarvan nadeel zouden ondervinden. Echter, elke zaak moeten worden beoordeeld of de tekortkoming voldoende ernstig is, rekening houdend met alle omstandigheden van het geval. Niet gebleken dat huurder overlast voor omwonenden heeft veroorzaakt. Heeft geen illegaal stroom afgetapt en er is maar 1 assimilatielamp gevonden. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Acties justitie en/of gemeente** |  |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Verhuurder heeft een gerechtvaardigd belang bij strenge handhaving om risico’s te voorkomen evenals precedentwerking tegenover andere huurders |
| **Profiel huurder** | Huurder lijdt aan een psychiatrisch ziektebeeld (schizofrenie en psychoses) |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Vrees voor psychische decompensatie en dakloosheid indien ontruiming wordt doorgezet. Gevolgen van ontbinding voor het ziekteverloop dienen meegewogen te worden. Verhuurder heeft geen plan B, hij is afhankelijk van de sociale woningbouw gelet op zijn WAJONG-uitkering. Zal moeilijk zijn om andere woonruimte te vinden, gezien zijn psychische toestand. Huurder is erg op zichzelf en heeft structuur nodig. |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** | Bezoek van de politie kwam door een melding over boorgeluiden (uiteindelijk niet van bewoner zelf), niet door de hennep in de eerste instantie. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Aannemelijk dat de hennep (10 vuilniszakken met henneptakken en -toppen) voor eigen gebruik is door zijn ziektebeeld en geen commerciële doeleinden |
| **Conclusie: ontbinding niet gerechtvaardigd** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **3. Rechtbank Oost-Brabant: ECLI:NL:RBOBR:2018:4188** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Gebruik van cannabis (2 – 4 gram per dag) is van levensbelang voor de huurder. Vijf planten is onvoldoende om te voorzien in zijn dagelijkse behoefte. Medicinale cannabis is niet de oplossing vanwege de kwaliteit en prijs. Geen ontheffing aangevraagd. Huurder heeft het lot in zijn leven niet zelf gekozen en is getekend door een langdurige ernstige niet te genezen ziekte. Maatschappelijk onaanvaardbaar ernstig ongeneeslijk zieke man dakloos te maken wegens een relatief lichte tekortkoming in de verplichting als huurder. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Geen illegale stroomaftapping. Geen overlast of gevaar vastgesteld. Klacht van de onderbuurman weersproken door andere omwonenden. Gezien het feit dat is vastgesteld dat er geen bedrijfsmatige teelt is, worden de algemeen bekende risico’s van bedrijfsmatige hennepteelt niet automatisch aangenomen. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Alles tezamen maakt dat de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd, wegens de bijzondere aard en geringe betekenis. |
| **Acties justitie en/of gemeente** | Door de strafkamer van de rechtbank een voorwaardelijke geldboete €250,- opgelegd vanwege de hennep. In het licht van deze uitspraak heeft huurder een relatief licht strafbaar feit begaan. Sanctie is op het niveau van een verkeersovertreding |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Geldende zero-tolerance beleid geoorloofd, alleen dient men wel rekening te houden met de bijzondere omstandigheden van het geval. Rechter is niet gebonden aan het beleid. Sprake van een tekortkoming in de contractuele verplichtingen, maar van relatief lichte aard. Dan zou anders zijn geweest bij bedrijfsmatige teelt. |
| **Profiel huurder** | Langdurige ernstige niet te genezen ziekte, (Hiv-virus), baat bij gebruik medicinale cannabis om bijwerkingen van ziekte te onderdrukken. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Gevolgen zijn te ernstig. Huurder zal meerdere jaren niet in aanmerking komen voor sociale huur. Heeft zelf geen alternatief door zijn inkomen. |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** |  |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Geen bedrijfsmatige teelt of deelname criminele circuit. Bedrijfsmatig doorgaans aangenomen bij meer dan 18 planten. Er is een ingerichte en in werking zijnde hennepkwekerij met 18 planten aangetroffen van ongeveer een week oud en wat gedroogde hennep tot een gewicht van 51,5 g. Gaat echter om een kleine kwekerij. |
| **Conclusie: afwijzing vorderingen verhuurder** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **4. Rechtbank Midden-Nederland: ECLI:NL:RBMNE:2016:6020** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Door financiële problemen en langdurige zware depressie hennep beginnen te kweken voor eigen gebruik. Zijn dure gewoonte maakte dat zelf kweken goedkoper was dan de aanschaf bij een coffeeshop. Door het roken wordt hij rustig. Heeft een ruimte gebruikt voor de teelt die hij niet gebruikte. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Niet komen vaststaan dat er enige gevaarzetting, stroomdiefstal of overlast is geweest. Algemene risico’s niet onderbouwd door woningcorporatie. Derhalve was belangafweging van de woningcorporatie op zijn plaats geweest. Net zoals een onderbouwing van de algemene risico’s. Zo zijn er geen negatieve gevolgen geweest voor buurtbewoners. Voorts heeft er zich geen schade aan het gehuurde, brandgevaar en/of lekkages, waardevermindering van de woning of overlast van criminele activiteiten in de buurt voortgedaan. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Acties justitie en/of gemeente** | Gemeente heeft Damoclesbeleid toegepast: woning mag niet meer gebruikt worden voor hennep. Als huurder dat toch doet binnen twee jaar, dan moet huurder een dwangsom van €25.000,- afstaan. Dat weegt eveneens mee in de belangenafweging. |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** | Huurder zou nooit aan de teelt zijn begonnen als hij de mogelijke consequenties van zijn handelen had overzien. |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Het aangevoerde spoedeisende belang in het licht van het zero-tolerance beleid kan niet worden aangenomen met alleen algemeenheden. Verhuurder moet eigen belang tegenover het belang van de huurder zetten. In de bodemprocedure zal beslist worden of ontruiming kan worden toegewezen. Daarbij is kwekerij al ontmanteld, is van huurachterstand niet gebleken. De beschikbaarheid voor andere huurder en de deelname aan het Regionaal hennepconvenant Midden-Nederland maakt het belang tevens onvoldoende spoedeisend. Dat de verhuurder zelf heeft voorgesteld om een langere ontruimingstermijn in acht te nemen, doet zelf ook afbreuk aan de spoedeisendheid. |
| **Profiel huurder** | Alleenstaand met een Wajong-uitkering. Heeft een licht verstandelijke beperking, een stoornis in de impuls-beheersing NAO en een licht antisociale persoonlijkheidsstoornis. Woont verder al 16 jaar in de woning, zonder enige tekortkoming. Heeft ook geen huurachterstand. |
| **Gevolgen uithuiszetting** |  |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** |  |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | De aangetroffen 30 hennepplanten worden kunnen aangemerkt als professionele hennepkwekerij, tenzij dat onder omstandigheden anders is zoals hierbij ook het geval. |
| **Conclusie: voorziening wordt afgewezen** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **5. Rechtbank Noord-Holland:** **ECLI:NL:RBNHO:2018:4543** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** |  |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | In het geval van illegaal stroom aftappen en gevaarzetting is er al een reden om de huurovereenkomst te ontbinden. Geen teelt in de woning (7 kilo hennep aangetroffen). Bij opslag van hennep is gevaarzetting niet aanwezig. Dat is ook niet gesteld door de verhuurder. Van geuroverlast geen sprake. Hennep bevond zich in zakken in de kelderkast. Het voorhanden hebben van hennep levert in beginsel geen nadeel voor verhuurder of andere huurders |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Stelplicht en bewijslast voor ontbinding liggen volgens de kantonrechter bij verhuurder. Opslag van hennep is ondergeschikt aan het gedeelte van de woning dat ook als woonruimte wordt gebruikt. Niet in strijd met art. 7:214 BW. Gaat om een geringe betekenis. |
| **Acties justitie en/of gemeente** | Strafrechtelijk overtreding in de zin van de Opiumwet. Het enkele strafbare feit maakt het niet zo dat het een tekortkoming jegens de verhuurder oplevert. |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** | Kantonrechter merkt op dat huurder een gewaarschuwd man is. Een volgende bepaalde hoeveelheid van hennep kan wel degelijk overlast veroorzaken dat er wel een nadeel voor verhuurder oplevert. |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Door de strafrechtelijke overtreding is er sprake van een schending van de algemene voorwaarden die het verbiedt om dergelijke strafbare handelingen te verrichten. Een andere bepaling van de huurvoorwaarden is dat ernstige overlast wordt gestraft met ontbinding. Van overlast niet gebleken en voorwaarden in strijd met art. 8 EVRM: bepaling dat huurder dingen niet mag doen in zijn woning is in strijd met het grondrecht. Verhuurder moet in beide gevallen het tegendeel bewijzen. |
| **Profiel huurder** |  |
| **Gevolgen uithuiszetting** |  |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** |  |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Geen teelt in de woning en geen handel vanuit de woning (7 kilo hennep in zakken geseald aangetroffen in een trapkast van de woning). Een opgeslagen hoeveelheid betekent niet gelijk handel. Aanmerkelijk gemaakt dat de hennep bedoeld was voor een of meer coffeeshops. Anders dan handel vanuit de woning dat vaak gepaard gaat met overlast voor de buurt door af- en aanrijden koeriers. |
| **Conclusie: de vordering van de verhuurder wordt afgewezen** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **6. Rechtbank Zeeland-West-Brabant: ECLI:NL:RBZWB:2016:8411** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Hennep bedoeld voor medicinale doeleinden. Dit had huurder echter met medische verklaringen moeten onderbouwen. Feit van algemene bekendheid dat voorgeschreven hennep een ontspannende werking heeft. Een recept van de apotheek i.p.v. thuisteelt was ook mogelijk. Alleen door de huurder nagelaten om een ontheffing aan te vragen. Desalniettemin voldoende aannemelijk gemaakt dat ontbinding niet wordt gerechtvaardigd. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Risico’s van bedrijfsmatige teelt zijn algemeen bekend. Niet relevant of risico’s zijn hebben voorgedaan. Foto’s van de politie maken niet aannemelijk dat de aangetroffen apparatuur daadwerkelijk is gebruikt. Geen illegale stroomafname. Aangezien er geen sprake is van bedrijfsmatige teelt, is er niet direct kans op gevaarzetting, overlast of schade c.q. slecht huurderschap. Deze punten zijn door de verhuurder ook niet concreet naar voren gekomen. Blijkt ook niet uit politierapport. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Het is aan de tekortschietende partij om zich te beroepen op de tenzij-bepaling. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de omstandigheden van het geval. Geringe aantal planten slechts 5 planten, wordt gedoogd. Voorstelbaar dat huurder heeft aangenomen dat dat ook onder zero-tolerance valt. Tekortkoming daarom gering. |
| **Acties justitie en/of gemeente** |  |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Algemeen bekend dat woningcorporaties zo’n beleid voeren, dat moet ook voor de huurder bekend zijn. Dit is ook aanvaardbaar, gezien de reële kans op nadelige effecten voor het gehuurde en omgeving. Verwijzing naar: ECLI:NL:GHSHE:2015:443 (toegewezen). Algemene voorwaarden bepaalt dat hennepteelt niet is toegestaan, daarbij wordt de hoeveelheid en (medische) reden niet meegerekend. In beginsel is dus ontbinding mogelijk. |
| **Profiel huurder** | Huurder kampt al jaren met gezondheidsklachten (artritis) |
| **Gevolgen uithuiszetting** |  |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** | Politie stond in de eerste instantie voor deur om een buitenlandse boete uit te reiken van andere aard dan drugs. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Gezien de feiten en omstandigheden sprake van teelt voor eigen gebruik (slechts 5 planten aangetroffen). Opgemaakt uit Aanwijzing Opiumwet/ WR 2004, 288. Daarom niet bewezen dat huurder in strijd met overeengekomen bestemming heeft gehandeld of als slecht huurder. |
| **Conclusie: tekortschieten niet ernstig om ontbinding te rechtvaardigen** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **7. Gerechtshof ‘s-Hertogenbosch:** **ECLI:NL:GHSHE:2015:211** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Sinds 2009 is huurder door omstandigheden belemmert in zijn functioneren. Huurder heeft hulp nodig om zijn leven weer op de rails te krijgen, daarvoor is een stabiele huisvesting noodzakelijk. Huurder volgt een hulpverleningstraject en staat onder bewind. Huurder is alleen aangewezen op sociale huur. Heeft niet de financiële middelen voor alternatieve huisvesting. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Heeft geen overlast veroorzaakt voor omwonenden |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Acties justitie en/of gemeente** |  |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** | Geen vrijbrief voor huurder om opnieuw te gaan kweken. Bij een herhaalde tekortkoming rekenen op andere afweging. |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Het woonbelang prevaleert boven de handhaving van het strenge antidrugsbeleid en de verplichting tot verschaffing van huurgenot aan alle huurders van de woningcorporatie. |
| **Profiel huurder** | Huurder heeft ADHD, een persoonlijkheidsstoornis en is zwakbegaafd. Daardoor verhoogd impulsief en kan de consequenties van eigen handelen niet inzien. Tevens woont huurder al 19 jaar zonder enige problemen in de woning. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Negatieve invloed op de begeleiding, de psychische gesteldheid en de sociale omstandigheden van de huurder. Dat zal leiden tot een aanzienlijke verslechtering van zijn situatie en hem mogelijkerwijs verder doen afglijden. Hulpverleningstraject zal stagneren bij uithuiszetting, kans op dakloosheid of maatschappelijke opvang. Risico op recidive- en gevaarrisico |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** |  |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Aangetroffen hennepplanten (37) waren van bescheiden omvang en dat is enige tijd geleden voor de verwijdering van de planten |
| **Conclusie: woonbelang huurder van zodanig gewicht; ontbinding niet gerechtvaardigd** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **7. Rechtbank Oost-Brabant** | |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Belang van huurder tot behoud van zijn woonrecht weegt niet op tegen belang van verhuurder tot ontruiming |
| **Conclusie: huurovereenkomst ontbonden, huurder moest het gehuurde ontruimen en verlaten** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **8. Rechtbank Limburg 12 maart 2014** | |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Gevaarzetting of overlast niet gebleken. |
| **Bijzonder aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Tekortkoming is afgezet tegen het woonbelang te gering |
| **Acties justitie en/of gemeente** | Door de politie aangetroffen hoeveelheid hasj staat vast |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Tekortgeschoten in hun verplichting in de zin van het aanwezig hebben van hasj: artikel 2.3 huurovereenkomst |
| **Profiel huurder** | Twee huurders bewonen de woning al 4 en hebben twee kleine kinderen. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Geen aanwijzingen dat de woning werd gebruikt als drugspand. Of dat de hasj bestemd was voor de handel. |
| **Conclusie: ontbinding is gezien de geringe tekortkoming niet gerechtvaardigd** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **8. Gerechtshof ‘s-Hertogenbosch:** **ECLI:NL:GHSHE:2015:3591** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** |  |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Geen invloed op het gehuurde. Omdat het politieonderzoek in de eerste instantie voor een andere reden was, heeft de aanwezigheid van hasj niet gezorgd voor een negatieve invloed op de woonomgeving. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Gevolgen van de ontbinding rechtvaardigen niet de geringe tekortkoming. |
| **Acties justitie en/of gemeente** |  |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Tekortkoming in de nakoming in de voorwaarden van de huurovereenkomst. Het aanwezig hebben van 30 gram hasj, hoger dan de gedoogde hoeveelheid 5 gram. |
| **Profiel huurder** | Gezin met jonge kinderen. Woning wordt al 5 jaar lang gehuurd. Geen eerdere tekortkoming voorgedaan. |
| **Gevolgen uithuiszetting** |  |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** | Aanleiding van de politie was voor de aanhouding van één van de huurders, ging niet om de hasj. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Niet bewezen dat de 30 gram hasj wordt gebruikt voor handelsdoeleinden. Gaat bovendien de genoemde grens van artikel 11 lid 6 Opiumwet niet te boven. |
| **Conclusie: Hof bekrachtigt het vonnis van de Rechtbank** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **9. Rechtbank Midden-Nederland:** **ECLI:NL:RBMNE:2018:1462** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Het is van groot belang dat huurders samen bij invalide dochter blijven wonen. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Onvoldoende bewezen dat er schade aan het gehuurde is. Geen sprake van onjuist gebruik van het energienetwerk. Huurder heeft bewezen dat er veiligheidsmaatregelen waren getroffen: sprinklerinstallatie voor brandgevaar. Verder geen overlast veroorzaakt of een negatieve invloed op de omgeving. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Acties justitie en/of gemeente** |  |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** | De huurders zijn wel gewaarschuwd, bij een volgende teelt zal de afweging mogelijk anders uitvallen. |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Overtreding van de algemene bepalingen van de huurovereenkomst, dus een tekortkoming in de nakoming. Huurder moest weten dat hennep niet is toegestaan. Echter, dan hadden medewerkers van de woningcorporatie tijdens een ronde wel moeten wijzen op de consequenties van de toen aangetroffen teelt voor eigen gebruik. |
| **Profiel huurder** | Woont al ruim 30 jaar op de plek. Vervult een belangrijke zorgtaak voor de invalide dochter die tevens kampt met psychische problemen. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Het voortzetten van de zorgtaak zal vanwege praktische redenen niet meer mogelijk zijn. Er zal geen locatie zijn waar zij gezamenlijk kunnen wonen met eenzelfde lage woonlasten. |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** |  |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | In beginsel geldt dat bedrijfsmatige teelt, ook al is niks bepaald in de huurovereenkomst, een toerekenbare tekortkoming is die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Voor de beoordeling is het onderscheid niet relevant. Vaststaat dat hennepteelt in zijn geheel niet is toegestaan. |
| **Conclusie: vanwege de bijzondere omstandigheden is een ontbinding niet gerechtvaardigd** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **10. Rechtbank Noord-Holland: ECLI:NL:RBNHO:2017:10260** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Een goed huurder heeft uiteraard geen 560 gram hennep voorhanden. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Geen sprake van brand- of wateroverlast of overlast voor omwonenden. Tevens onvoldoende bewezen dat hennepteelt bepaalde types aantrekt, die ook voor overlast kunnen zorgen. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Bewijslast van de tenzij-bepaling betreffende de feiten en omstandigheden ligt bij de huurder. De handelswijze (eigen gebruik in privésfeer) en de strafbare activiteiten maken het niet toereikend om het gewenste gevolg van ontbinding te bewerkstelligen. Daarbij is ook in de overweging meegenomen dat het enkel gaat om het voorhanden hebben van hennep en niet het kweken. |
| **Acties justitie en/of gemeente** |  |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | In strijd gehandeld met de huurvoorwaarden: niet gebruikt overeenkomstig de woonbestemming door één ruimte te gebruiken als hennepdrogerij en activiteiten te verrichten die in strijd zijn met de Opiumwet (560 gram gedroogde henneptoppen) Echter, deze zijn niet toereikend. Tevens leidt het strafbare feit zelf in beginsel niet tot ontbinding. Verder is het zero-tolerance beleid bedoeld om (brand)gevaarlijke situaties terug te dringen. Niet op het terugdringen van lichte strafrechtelijke vergrijpen in privésfeer. Geen belang bij het voeren van het beleid tegen vormen van criminaliteit. Het beleid slaagt niet. |
| **Profiel huurder** |  |
| **Gevolgen uithuiszetting** |  |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** |  |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Vastgesteld dat hennep voor eigen gebruik was samen met vrienden. Geen bedrijfsmatige handel. |
| **Conclusie: grondslagen voor ontbinding niet toereikend** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **11. Rechtbank Amsterdam: 24 april 2015** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Feit dat het een eenmalige kweek betreft en het woonbelang van de huurder en in het bijzonder de echtgenote van de huurder met een psychiatrisch verleden, die lijdt aan het syndroom van Asperger en baat heeft bij het roken van wiet. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde** | Niet geknoeid met de elektriciteit, geen stroom afgetapt of gestolen. Geen brandgevaar geweest of verhoogd risico daarop. Geen vocht- of stankoverlast. Geen toeloop van ongewenst publiek of verloedering. Toch kan een kweek onrust veroorzaken bij verhuurders al omwonenden. |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Kweek is in strijd met goed huurderschap. Zero-tolerance moet algemeen bekend worden geacht. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Ervan uitgaande van een teelt van 5 tot 18 planten. |
| **Conclusie: ontbinding met haar gevolgen, onder bijzondere omstandigheden, niet gerechtvaardigd** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **11. Gerechtshof Amsterdam: ECLI:NL:GHAMS:2016:977** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Huurder heeft de reden voor het aantal planten, die de hoeveelheid van 5 planten te boven gaat, en inrichting van de kweekkas voldoende onderbouwd. Tevens speelt het woonbelang van de echtgenoot van huurder mee. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | De meterkast is niet gemanipuleerd, maar er is wel een elektrotechniekbedrijf aangesteld om de elektra aan te leggen voor de blokhut in de achtertuin voor het telen van hennep. Tevens wordt aangenomen dat er niet is gebleken van verloedering of waardevermindering van het woonbezit van de verhuurder. Ook geen nadelig effect op leefbaarheid en veiligheid woonomgeving. Alleen kort voor de ontdekking geklaagd over wietlucht, maar dat doet aan het voorgaande niet af. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Ontbinding dient achterwege te worden gelaten, gezien de bijzondere aard of geringe betekenis. Aan de stelplicht van de huurder is hiermee voldaan. |
| **Acties justitie en/of gemeente** | Geen vervolging van het OM. |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Bestemming van de woning is niet gewijzigd, omdat er geen sprake is van bedrijfsmatige teelt en de woning zelf als woonbestemming werd gebruikt. Voor het telen van hennep is een speciaal ingerichte blokhut gebruikt. Verder is er onvoldoende gebleken dat huurders niet zijn aan te merken als niet-goed huurders. De verhuurder heeft geen verbod op het telen voor eigen gebruik, zoals is vastgesteld. Huurders was ook niet op de hoogte van een verbod. Het gevoerde zero-tolerance beleid strekt zich meer tot de bedrijfsmatige teelt, niet de teelt die niet verder gaan tot strikt eigen gebruik. |
| **Profiel huurder** | Echtgenoot van de huurder heeft een psychiatrisch verleden, lijdt aan het syndroom van Asperger en het roken van marihuana werkt als een werkzaam bij deze aandoening |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Uithuiszetting is extra belastend voor de echtgenoot van de huurders wegens haar psychische toestand. De huisarts heeft ook verklaard dat een ontruiming onwenselijk is. |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** |  |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Vastgesteld dat het gaat om 10 planten. Ondanks dat er verschillende zaken zijn aangetroffen die duiden op een zekere mate van professionele kweek, is het nog niet een gegeven dat het om bedrijfsmatige teelt gaat. Het doel van de teelt maakt het voldoende aannemelijk dat het ging om eigen gebruik vanwege de persoonlijke omstandigheden van de huurder, de Aanwijzing Opiumwet is daarbij buiten beschouwing gelaten. Bovendien zijn de huurders uit eigen financiële overwegingen zelf gaan telen: huurder verloor zijn baan en rookt een relatief grote hoeveelheid, omdat hij de wiet niet vermengt. Daarom is het aantal planten nog gering. |
| **Conclusie: de ontbinding met haar gevolgen wordt niet gerechtvaardigd, onder de bijzondere omstandigheden** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **12. Rechtbank Amsterdam, 12 augustus 2014** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Belang van (toen) tienjarige zoon van huurder speelt mee. Als de zoon uit zijn woonomgeving zou worden weggehaald, dan zouden de al bestaande leer- en opvoedingsproblemen alsmaar toenemen. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Geen hinder veroorzaakt voor omwonenden in de vorm van stank- of wateroverlast. Gevaarzettende situatie niet aannemelijk. Niet illegaal stroom afgetapt. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Huurder is een gewaarschuwd mens om in de toekomst geen hennepplanten meer te telen. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Weliswaar 6 hennepplanten aangetroffen, maar geen aanwijzingen dat er sprake was van bedrijfsmatige kweek. Zou dezelfde situatie zijn als er ook meer planten waren gekweekt. |
| **Conclusie: Conclusie: vordering afgewezen** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **12. Gerechtshof Amsterdam: ECLI:NL:GHAMS:2015:5168** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Het woonbelang van de huurder is zwaarwegend. Daarbij in het bijzonder het belang van de zoon van de verhuurder: hun minderjarige zoon met leer- en opvoedingsproblemen (PDD-NOS kenmerken), die baat heeft bij de huidige stabiele leefomgeving. Tevens kan huurder zich een vrije sectorhuurwoning financieel niet permitteren. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Geen gevaar of hinder voor omwonenden of schade. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Huurder heeft aan zijn stelplicht voldaan door aan te voeren waarom het gehouden aantal planten de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Zoals omschreven in de laatste zinssnede van artikel 6:265 lid 1 BW. De aangetroffen hoeveelheid hennepplanten maken de tekortkoming gering. |
| **Acties justitie en/of gemeente** | In 2011 (4 jaar geleden) heeft de politie eerder veertien hennepplanten in beslag genomen. De verhuurder was hier toen niet van op de hoogte. Toentertijd is de huurder gewezen op het maximaal aantal van 5 hennepplanten voor eigen gebruik door de politie. Politie maakt echter geen deel uit van de huurovereenkomst. Huurder mocht ervan uit gaan dat verhuurder wel op de hoogte was en omdat zij toen geen actie ondernomen een hoeveelheid voor eigen gebruik gedoogde hetzij niet tot een ontbinding zou leiden. |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Huurders mochten afleiden van de gebeurtenis uit 2011 dat het gevoerde zero-tolerance bedoeld is voor hoeveelheid meer dan een gering aantal voor eigen gebruik. |
| **Profiel huurder** |  |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Door ontbinding komt huurder op de zwarte lijst van de verhuurder en komt zij niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** |  |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Het aantal aangetroffen zes hennepplanten was gering; zes dan wel vijf planten. De gedroogde henneptoppen zijn hoogstwaarschijnlijk van dezelfde hoeveelheid planten. Of er sprake is van bedrijfsmatige teelt kan buiten beschouwing worden gelaten. De vraag of huurder dan in strijd met de woonbestemming heeft gehandeld is ook niet van toepassing. Evenwel voor het beroep op artikel 7:213 BW |
| **Conclusie: onderhavige tekortkoming is niet ernstig om de ontbinding te rechtvaardigen** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **13. Rechtbank Limburg:** **ECLI:NL:RBLIM:2016:3154** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Huurder is voor dagelijkse verzorging afhankelijk van zijn buurvrouw. De buurvrouw in kwestie is mantelzorger voor de huurder en wil graag dat huurder in zijn woning blijft. Geeft aan dat huurder zonder haar steun het niet meer zou kunnen redden. Vanwege financiële redenen is huurder alleen toegewezen op de sociale huurmarkt. Huurder kan niet bij familie aankloppen, omdat deze ook de bejaarde leeftijd hebben bereikt en zelf geen ruimte hebben om huurder onderdak te bieden. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Geen illegale stroom afgetapt, daardoor niet aannemelijk dat er sprake is geweest van brandgevaar. Ook geen veranderingen aan het gehuurde of schade. Tevens geen overlast veroorzaakt. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Acties justitie en/of gemeente** | Spoedeisend belang om aan de gemeente aan te tonen dat de huurrelatie met huurder wordt beëindigd, zodat de sluiting op last van de burgemeester (3 maanden) niet wordt voorgezet. |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** | De kantonrechter gaat er vanuit dat huurder zich door de voorafgaande gebeurtenis: reeds drie maanden in detentie en het feit dat de woning door burgemeester voor drie daaropvolgende maanden zal worden gesloten, ervan zal onthouden zich nogmaals in zo’n dergelijke situatie te begeven. |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Spoedeisend belang voldoende aangetoond door aard en verwijten aan adres van de huurder. De zeer bijzondere omstandigheden van de huurder maken de beperkte gevolgen van de inbreuk op de huurovereenkomst alsmede het zero-tolerance beleid minder zwaarwegend, dan de enorme gevolgen voor ontruiming van de huurder. Aangezien het hier gaat om een specifiek geval, zal de effectiviteit van het beleid niet tekort worden gedaan. |
| **Profiel huurder** | 68-jarige man, slecht ter been, een versleten rug en over beschikt over een slechte gezondheid. Huurder heeft geen huurachterstand en er hebben zich nooit eerder klachten voorgedaan over huurder. Huurder heeft geen strafblad ten aanzien van overtredingen van de Opiumwet. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Huurder zal op zwarte lijst worden geplaatst en zal hoogstwaarschijnlijk geen nieuwe sociale huurwoning meer in de regio krijgen. Een ontruiming zal ervoor zorgen dat de huurder aangewezen is op de daklozenopvang, omdat hij letterlijk op straat komt te staan. |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** |  |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** |  |
| **Conclusie: gevorderde ontruiming wordt in kort geding afgewezen. Dat de huurovereenkomst in de bodemprocedure zal worden ontbonden valt te bezien, gezien de specifieke en uitzonderlijke situatie** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **14. Rechtbank Amsterdam:** **ECLI:NL:RBAMS:2017:1331** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Huurder is gedwongen door financiële redenen en de behoefte aan één specifieke hennepsoort zelf hennep thuis te kweken. Op het moment is de cannabis verstrekt door de apotheek niet geschikt. Andere mogelijkheden voor teelt buiten de eigen woning om zijn door financiële middelen niet haalbaar. Door de zeer specifieke en unieke omstandigheden en zolang er geen alternatieve mogelijkheid bestaat om 51 hennepplanten te kweken, is de huurder niet tekortgeschoten in zijn verplichtingen. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | De elektriciteitsinstallatie in voor thuisteelt gekeurd en voldoet aan de geldende NEN-normen. Geen sprake van overlast voor omwonenden. Door eigen gebruik van de teelt zou er geen aanzuigende werking zijn op criminaliteit. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Acties justitie en/of gemeente** |  |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Door dit unieke en specifieke geval zal het zero-tolerance beleid dat van kracht is een ontbinding door de tekortkoming niet rechtvaardigen. De vrees voor precedentwerking is daarom niet aan de orde. |
| **Profiel huurder** | Huurder is besmet geraakt met het Hiv-virus en heeft om in leven te blijven 5 gram eigen geteelde cannabis nodig |
| **Gevolgen uithuiszetting** |  |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** |  |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Om te kunnen voldaan aan zijn dagelijkse behoefte heeft huurder 51 hennepplanten geteeld. |
| **Conclusie: huurder is niet tekortgeschoten in zijn verplichtingen, ontruiming afgewezen** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **14. Gerechtshof Amsterdam:** **ECLI:NL:GHAMS:2019:1814** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Om te kunnen voldoen aan zijn dagelijkse behoefte van 5 gram per dag voor verschillende klachten, heeft de huurder in totaal 51 hennepplanten: (zeventien in bloei, zeventien om te groeien en zeventien stekjes). Op dit moment heeft huurder geen andere goed werkende hennep tot zijn beschikking. Andere mogelijkheden om niet thuis te hoeven telen, zijn er op het moment niet. Een mogelijkheid om de hennep te laten kweken door een gereguleerde kweker, is afgezien van de vraag of het lukt, kost vele jaren en zou waarschijnlijk niet te betalen zijn voor de huurder. Als huurder in de toekomst alternatieven kan gebruiken, dan is er geen sprake meer van bijzondere omstandigheden van de huurder. Huurder wordt er daarom op gewezen om zijn medewerking te verlenen aan alternatieven voor thuisteelt. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Elektriciteitsinstallatie voldoet aan de NEN-normen. Geen sprake van overlast voor omwonenden en geen aanzuigende werking op criminaliteit, omdat de huurder de teelt zelf gebruikt. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Acties justitie en/of gemeente** | Huurder is in een strafzaak in verband met een eerdere ontdekking van 24 hennepplanten ontslagen van rechtsvervolging door overmacht in een noodtoestand. Ook hierom wordt de vordering van de verhuurder afgewezen. |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Het hof volgt de uitspraak van de kantonrechter dat door de specifieke en unieke situatie geen precedentwerking zal ontstaan. Doordat huurder gedwongen is om thuis te telen, door een gebrek aan alternatieven, kan niet worden vastgesteld dat huurder zich als slecht huurder heeft gedragen. Voorts is er in de huurovereenkomst geen specifieke bepaling opgenomen dat huurder in strijd met de huurovereenkomst zou handelen door meer dan 5 hennepplanten in de woning te kweken. |
| **Profiel huurder** |  |
| **Gevolgen uithuiszetting** |  |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** |  |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Geen bedrijfsmatige kweek, ook al heeft hij meer dan 5 hennepplanten. Huurder gebruikt hennep uitsluitend voor zichzelf voor verschillende klachten. |
| **Conclusie: vorderingen van de verhuurder worden afgewezen** | |

|  |
| --- |
| **Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 3 september 2014** |
| **Conclusie: huurovereenkomst is ontbonden en ontruiming is toegewezen** |

|  |  |
| --- | --- |
| **15. Gerechtshof** ‘**s-Hertogenbosch:** **ECLI:NL:GHSHE:2015:3314** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Het woonbelang van huurder met zijn gezin wegen mee in de overweging. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Geen overlast van kopers aan de deur, opslag diende als doorvoer voor de handel. Stankoverlast wordt niet aangenomen, omdat het bladgroen van de hennep beperkt is. Als er überhaupt sprake zou zijn geweest van stankoverlast, dan zou deze zeer gering moeten zijn geweest. Tevens geen bewijs van wie overlast zou hebben ondervonden. Verder is er geen sprake van een in werking zijnde of een in de fase van aanleg verkerende hennepkwekerij. Brand- of wateroverlast kan dan ook niet worden aangenomen. Daarmee is ook uitgesloten dat het gehuurde vanwege enkel de opslag niet onder het verzekerde valt. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Feiten en omstandigheden met een beroep op de tenzij-bepaling berust bij de huurder. Handelswijze, het strafbare feit, de aard van tekortkoming (opslag voor doorvoer) en omvang (drie kartonnen dozen hennepstekjes) zijn van te geringe betekenis om de gevolgen van ontbinding te bewerkstelligen. |
| **Acties justitie en/of gemeente** |  |
| **Toekomstige onthouding /spijtbetuiging** | Bij een herhaling van dergelijke activiteiten kan wel ontbinding volgen. |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Enkel een strafbaar feit gepleegd. Echter, een strafbaar feit in privésfeer leidt doorgaans niet tot ontbinding van de huurovereenkomst. Andere soortgelijke strafbare feiten zijn: valsheid in geschrifte, fiscale fraude en mishandeling. Dit is anders als het gepaard gaat met te ervaren overlast van de omgeving. Onderhavig geval geen sprake van. Het zero-tolerance beleid is volgens het hof bedoeld om op het terugdringen van (brand-) gevaarlijk situaties en van overlast (mede ingegeven door de wens omwonenden te beschermen en verzekeringskwesties als gevolg van bestemmingswijziging te voorkomen). Het beleid is niet gericht op (lichte) strafrechtelijke vergrijpen, zoals in dit geval. |
| **Profiel huurder** |  |
| **Gevolgen uithuiszetting** |  |
| **Aanleiding voor ontdekking hennep** |  |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Aangetroffen 357 hennepstekjes, tezamen met 12 (niet aangesloten) assimilatielampen, 14 droogrekken en een weegschaal. Het hof gaat er van uit dat de hennepstekjes nog gekweekt of verhandeld konden worden. Bovendien gaat het alleen om vrouwelijke stekjes die enkel hennep kunnen voortbrengen. Bij de ontdekking van de hennep met bijbehorende materialen wordt verondersteld dat er sprake van teelt of kweek was, gezien de wijze van opslag en inrichting. Het hof neemt aan dat de stekjes bedoeld waren voor de handel om ergens anders af te leveren. Toch kan niet worden geacht dat het gaat om beroeps- en/of bedrijfsmatige handel en opslag. |
| **Conclusie: vorderingen van de verhuurder worden afgewezen** | |

## Bijlage II – toegewezen uitspraken

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Uitspraak** | **Rechtbank** | **Gerechtshof** |
| **Toegewezen** | | |
| 16 | ECLI:NL:RBLIM:2018:8545 |  |
| 17 |  | ECLI:NL:GHAMS:2017:3813 |
| 18 | ECLI:NL:RBAMS:2017:8593 |  |
| 19 |  | ECLI:NL:GHAMS:2015:3492 |
| 20 | ECLI:NL:RBNNE:2017:4158 |  |
| 21 | ECLI:NL:RBOBR:2019:487 |  |
| 22 | ECLI:NL:RBROT:2018:9381 |  |
| 23 | ECLI:NL:RBOVE:2019:562 |  |
| 24 | ECLI:NL:RBOBR:2019:1956 |  |
| 25 | ECLI:NL:RBROT:2016:6752 |  |
| 26 | ECLI:NL:RBGEL:2017:1525 |  |
| 27 | ECLI:NL:RBOBR:2019:2029 |  |
| 28 |  | ECLI:NL:GHSHE:2015:443 |
| 29 |  | ECLI:NL:GHARL:2018:10739 |
| 30 | ECLI:NL:RBAMS:2015:6669 | ECLI:NL:GHAMS:2016:2065 |

|  |  |
| --- | --- |
| **16.**  **Rechtbank Limburg: ECLI:NL:RBLIM:2018:8545** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Er is niet gebleken dat huurder gebruik heeft gemaakt van andere mogelijkheden, dan eigen teelt, zoals medicatie op recept ter bestrijding van haar pijn. Er is niet gebleken dat huurder zich heeft gewend tot verhuurder om vanuit medische redenen een ontheffing op het verbod op hennepteelt te krijgen. Dat de elfjarige zoon die een reactieve hechtingsstoornis heeft niet gebaat is bij een ontruiming is van onvoldoende gewicht. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Ondanks dat er geen klachten zijn van omwonenden of anders risico’s die inherent zijn aan het telen van hennep is het niet doorslaggevend voor de tenzij-bepaling om de ontbinding met haar gevolgen niet te rechtvaardigen. Zie jurisprudentie[[248]](#footnote-248) Hetzelfde geldt voor feit dat er geen gebruik is gemaakt van apparatuur voor de teelt. Het is wel een vraag die meespeelt in de overweging. Doordat politie de woning is binnengetreden en de hennepplanten in beslag heeft genomen en vernietigd is er een situatie ontstaan die schadelijk kan zijn voor de leefbaarheid van de buurten en de verhuurbaarheid van de woningen. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Geen bijzondere aard, want de algemene voorwaarden maken geen uitzondering, ook niet voor medicinale doeleinden. Dat huurder sinds enkele jaren hennep gebruikt op medicinale basis vanwege pijnklachten doet daaraan niet af. |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Huurder heeft algemene voorwaarden geschonden. Uit de algemene voorwaarden volgt dat activiteiten verrichten op grond van de Opiumwet niet is toegestaan. De verhuurder voert een strikt beleid ten aanzien van hennep. Dat huurder dacht dat de vijf aangetroffen hennepplanten gedoogd werd door de verhuurder is irrelevant. Het is algemeen bekend dat veel sociale verhuurder tegenwoordig een zero-tolerance beleid voeren. Daar had huurder tenminste acht op mogen slaan alvorens hennep te gaan telen. |
| **Belang van de verhuurder** | Het voeren van zero-tolerance beleid is in het belang van de verhuurder om toekomstige tekortkomingen te voorkomen. Daarbij heeft de verhuurder een belang bij het voorkomen van precedentwerking ten aanzien van andere huurders die hennepteelt overwegen. Passeren van dit beleid doet hier afbreuk aan, doordat andere huurders hier rechten aan kunnen ontlenen |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Ontruiming zal negatieve gevolgen hebben voor de huurder en haar twee minderjarige kinderen (15 en 10 jaar), maar het is aan de ouders om de verantwoordelijkheid te nemen en gevolgen als deze te voorkomen. Het is niet gebleken dat huursters daardoor in een onaanvaardbare noodsituatie terecht zal komen en nergens anders een woning kan huren. |
| **Hennep voor eigen gebruik / bedrijfsmatig** | Volgens de Aanwijzing Opiumwet zijn de vijf planten in beginsel niet aan te merken als beroeps- of bedrijfsmatig. Het gaat hierbij echter om een strafrechtelijk beleid dat niet één op één van toepassing is op de burgerrechtelijke rechtsverhouding. Toch wordt er over de tekortkoming in de jurisprudentie aansluiting gezocht bij het strafrechtelijke criterium, maar doorslaggevend is het niet. |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** | Bestendige jurisprudentie: huurder gedraagt zich niet goed als hij hennepplanten in het gehuurde heeft. (bovendien strafbaar met art. 3 Opiumwet) |
| **Spoedeisend belang** |  |
| **Wetenschap hennepteelt** |  |
| **Conclusie: vorderingen worden toegewezen, ontbinding en ontruiming volgen** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **17. Rechtbank Noord-Holland: 9 maart 2017 (kort geding)** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Er is sprake van een uitzonderlijke situatie aan de zijde van de huurder (medische toestand, zelf niet verantwoordelijk voor de professionele teelt) |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Geen sprake van een zodanig acute en ernstige situatie (geen gevaarzetting meer aanwezig) dat op de uitkomst van de bodemprocedure gewacht kan worden |
| **Conclusie: vordering van de verhuurder afgewezen** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **17. Gerechtshof Amsterdam:** **ECLI:NL:GHAMS:2017:3813** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Huurder is al vanaf 1997 gevestigd in de woning, zonder noemenswaardige problemen, alleen dat staat een ontruiming niet in de weg. Datzelfde geldt voor de regeling die is getroffen met de energiemaatschappij waardoor er geen gevaar meer aanwezig is. De tekortkoming blijft bestaan evenals de gevolgen daarvan. Het hof volgt de verklaringen van onder meer de huisarts met betrekking tot de gezondheid van de huurder niet. Huurder zou een zwakke gezondheid hebben, beroertes hebben doorgemaakt, waardoor zij minder mobiel is, minder gezichtsvermogen heeft en een verminderd evenwicht. Tevens zou zij lijden aan diabetes en is zij bekend met een hoge bloeddruk en een angststoornis. Het belang van de verhuurder voor een ontruiming weegt zwaarder dan het (medische) belang van de huurder. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | De elektriciteitsmeter is aangepast, dat brengt een risico voor de omwonenden. Gezien de wijze waarop de ruimte voor de teelt is ingericht; er is een afzuiginstallatie aanwezig, bewateringssystemen aangebracht waterbakken geplaatst en een extra elektravoorziening aangelegd, is de kans op schade aan de woning niet onaannemelijk. Er is ook niet bewezen dat er geen schade is ontstaan. Het is voor het hof algemeen bekend dat een hennepkwekerij voor een negatief effect op de leefomgeving zorgt. Aangezien veel personen erbij betrokken zijn die zich verplaatsten rond de kwekerij en zich bezighouden met criminele activiteiten. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Het is aannemelijk dat huurder is tekortgeschoten in haar verplichtingen, geen sprake van bijzondere aard of geringe betekenis |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** |  |
| **Belang van de verhuurder** |  |
| **Gevolgen uithuiszetting** | De huisarts heeft verklaard dat bij een huisuitzetting de huurder onvoldoende zorg kan krijgen en haar aandoeningen zullen verergeren. Het hof vindt dat de verklaringen van de huisarts geen steun bieden, omdat deze buiten zijn deskundigheid gaan en niet passend zijn noch professioneel. Het is niet aan de huisarts om in een medische verklaring persoonlijke standpunten te ventileren over de vraag of een huisuitzetting (on)acceptabel of (on)ethisch is. Dat huurder onlangs een herseninfarct heeft gehad, waardoor – zo blijkt uit de verklaringen van de huisarts – de gezondheid van huurder zwak is, maakt de overweging van de het hof niet anders. Uit medische informatie blijkt dat zij weer redelijk is opgeknapt en niet beperkt wordt in haar mobiliteit binnenhuis. Het hof vindt dat de situatie bij ontruiming niet ernstig, acuut en/of levensbedreigend is dat dit zwaarder moet wegen. Verder is onweersproken gebleven dat de huurder een sociaal netwerk heeft waar ze terecht kan bij een uithuiszetting en dat over een langere termijn voor verhuizing met de verhuurder gesproken kan worden. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | 98 hennepplanten in de woning aangetroffen met diverse apparatuur. |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** |  |
| **Spoedeisend belang** |  |
| **Wetenschap van hennepteelt** | Het hof gaat er van uit dat huurder moet hebben geweten van de hennepteelt exploitatie door haar ex-schoonzoon. Gezien het feit dat zij de woning zelden verlaat en de activiteiten voor de teelt niet onopgemerkt moeten zijn gebleven voor de huurder. Datzelfde geldt voor de kenmerkende geur die in de woning aanwezig moet zijn geweest. |
| **Conclusie: ontruiming kan worden toegewezen met een ruime termijn voor verhuizing** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **18. Rechtbank Amsterdam:** **ECLI:NL:RBAMS:2017:8593** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | De persoonlijke omstandigheden, het feit dat huurder sinds kort wordt behandeld door een psycholoog, is geen uitzondering om de ontruiming niet toe te wijzen. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Door aanpassing van de elektrische situatie is er sprake van een gevaarlijke situatie. Dat heeft de netbeheerder ook aangetoond. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Door een gevaarlijke situatie te creëren is in strijd gehandeld met de algemene voorwaarden die van toepassing zijn uit de huurovereenkomst, heeft de huurder een tekortkoming opgeleverd. Er wordt een boete opgelegd ingevolge de algemene voorwaarden die gelden. Het boetebeding is niet onredelijk bezwarend en ook niet onevenredig. Totaal komt dat uit op €10.000,- als redelijke verhouding van de te geleden schade van de verhuurder. |
| **Belang van de verhuurder** | Verhuurder heeft al veel te kampen uiteenlopende persoonlijke omstandigheden voor hennepteelt. Om willekeur te voorkomen geldt het zero-tolerance beleid. Als huurder niet vrijwillig opzegt, volgt de rechterlijke toets. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Ernstige gevolgen van een ontruiming (verlies van de woning) legt onvoldoende gewicht in de schaal. Er zal rekening worden gehouden met een ontruimingstermijn van drie maanden. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Sprake van bedrijfsmatige teelt met aanwezige professionele apparatuur (170 hennepplanten) |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** | Het aanwezig hebben van een hennepkwekerij is in strijd met goed huurderschap In strijd met woonbestemming door de bedrijfsmatige exploitatie en mate van gevaarzetting |
| **Spoedeisend belang** | Enkel gerechtvaardigd als aan de kant van de verhuurder zich bijzondere omstandigheden voordoen, zodat de uitkomst van de bodemprocedure niet afgewacht kan worden. Het is immers een diep ingrijpende maatregel in het woonrecht van de huurder en zal in de praktijk een definitief karakter hebben. De verhuurder heeft zijn belang voldoende aangetoond: illegale activiteiten worden niet getolereerd en ter bescherming van andere omwonenden is een ontruiming noodzakelijk. |
| **Wetenschap van hennepteelt** | Dat de huurder geen weet had van de hennepteelt in het gehuurde door een bekende van hem gaat niet. Op grond van art. 7:219 BW is de huurder aansprakelijk voor gedragingen van anderen die van het gehuurde gebruik maken of bevinden met zijn goedvinden. |
| **Conclusie: ontruiming toegewezen gezien het ernstig tekortschieten van de verplichtingen** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **19. Rechtbank Amsterdam: 3018657 CV EXPL 14-12127** **6 oktober 2014** | |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Hennepplanten (16 stuks) bedoeld voor eigen gebruik |
| **Conclusie: wel tekortgeschoten in de nakoming, maar ontbinding is niet gerechtvaardigd** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **19.**  **Gerechtshof Amsterdam:** **ECLI:NL:GHAMS:2015:3492** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | De persoonlijke omstandigheden van de huurder: verslavingsproblematiek en psychische gesteldheid legt geen extra gewicht in de schaal. Bescherming van het woonbelang ex art. 8 EVRM gaat volgens het hof niet op voor een ontruiming. De toezegging dat huurder niet nogmaals tot kweek over zal gaan en de hulpverleners hierop zullen toezien, maakt de tekortkoming niet ongedaan. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Geen bewateringssysteem of diefstal van stroom. Maar dat doet niet af van het bedrijfsmatige karakter van de teelt. Tevens geen overlast of gevaar, maar dat maakt de gepleegde tekortkoming niet minder ernstig. Het is volgens het hof voldoende aannemelijk dat door het houden van een kwekerij op zolder de kans op enig nadeel voor de verhuurder en/of het gehuurde aanwezig was. Huurder moest bewust zijn van de risico’s en dreigingen. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Het houden van een professionele kwekerij geeft een dermate tekortkoming, ook al bevat de huurovereenkomst geen expliciet verbod, dat geringe betekenis niet op gaat. Ook niet nu de huurder betoogt dat er geen strafrechtelijke procedure loopt. |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Door in het gehuurde een hennepkwekerij te houden is de huurder in de nakoming van de huurovereenkomst tekortgeschoten. |
| **Belang van de verhuurder** | Respecterend belang om het zero-tolerance beleid in dit soort situaties te voeren en precedentwerking te voorkomen. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Vast staat dat huurder zwaar wordt getroffen doordat hij zijn huis verliest, dit weegt echter onvoldoende op tegen de tekortkoming. Onvoldoende is gebleken dat huurder geen alternatieve woning kan betrekken. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Voor de ernst van de tekortkoming is van belang of er sprake was van bedrijfsmatige teelt of niet. Er is een (werkende) hennepkwekerij aangetroffen met 16 hennepplanten en 2 werkende assimilatielampen, transformatoren en meerdere hennepteelt gerelateerde zaken. Dat het (slechts) gaat om kleine plantjes gaat en dat de huurder ‘grootverbruiker’ is, is ongeloofwaardig. De zaken die zijn aangetroffen getuigen van een zeker professionaliteit, hetgeen eigen gebruik tegenspreekt. Bovendien valt door de aangetroffen apparatuur uit de Aanwijzing Opiumwet op te maken dat er is voldaan aan minimaal twee indicatoren voor een zekere mate van een professionele kwekerij. Anders dan de kantonrechter overwoog. |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** |  |
| **Spoedeisend belang** |  |
| **Wetenschap van hennepteelt** |  |
| **Conclusie: alle omstandigheden afgewogen zal ontruiming en ontbinding worden toegewezen, anders dan de kantonrechter in de eerste instantie oordeelde** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **20.**  **Rechtbank Noord-Nederland: ECLI:NL:RBNNE:2017:4158** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Dat huurder al 28 jaar de woning bewoont, maakt de ernst van de tekortkoming niet minder. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Dat er geen overlast is veroorzaakt (zo blijkt ook uit een handtekeningenlijst van een zeventiental buurtbewoners), doet niet ter zake. Vaste lijn uit de jurisprudentie: hennepkwekerij met alle schade en gevolgen van dien leveren een zodanige tekortkoming op dat ontbinding en ontruiming gerechtvaardigd is, zonder dat er sprake is geweest van overlast of een andere vorm van risico. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Geen sprake van bijzondere aard of geringe betekenis die ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigen. |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Algemene voorwaarden op van toepassing op de huurder. Dat huurder tussentijds van verhuurder is veranderd, door een overname, is irrelevant. De verhuurder heeft ook de algemene voorwaarden ter hand gesteld. Doet uiteindelijk niet ter zake of de algemene voorwaarden wel/niet van toepassing zijn; huurder is alsnog tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen. Het is enige tijd algemeen bekend en volgens vaste rechtspraak toegestaan dat woningcorporaties een streng anti-hennepbeleid voeren. Uitzonderingen zijn niet door de huurder onderbouwd. |
| **Belang van de verhuurder** |  |
| **Gevolgen uithuiszetting** | De omstandigheid dat huurder mogelijk dakloos zal worden na de ontruiming ligt geheel in zijn risicosfeer. Toch zal de kantonrechter een ruime termijn toewijzen voor ontruiming. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Sprake van bedrijfsmatige teelt op grond van de Aanwijzing Opiumwet en overlegde bewijsstukken. Het gaat om een totaalsom van 8 moederhennepplanten en 29 hennepstekken in een kist, aangetroffen in een daarvoor ingerichte kas in de tuin. Dat is voldoende om bij meer dan vijf hennepplanten bedrijfsmatigheid aan te nemen. Geen vervolging van de huurder, doet niet af aan het feit dat het gaat om bedrijfsmatige teelt. |
| **Schending wettelijke verplichtingen** | Het kweken van hennep maakt de huurder geen goed huurder mede omdat huurder er zich van bewust had moeten zijn dat kweek in en rond het gehuurde op grond van de huurovereenkomst en mededelingen in tijdschriften van de verhuurder niet zou zijn toegestaan. Dat huurder dat niet wist, komt voor eigen risico. Het kweken van hennep is een handelen in strijd met hetgeen van een goed huurder mag worden verwacht. |
| **Spoedeisend belang** | Verhuurder heeft een spoedeisend belang bij de handhaving van haar zero-tolerance beleid. Dat verhuurder de huurder een kans heeft geboden om eerst vrijwillig de huur op te zeggen doet daaraan niet af. Spoedeisend belang van ontruiming weegt zwaarder dan het woonbelang van de huurder. |
| **Wetenschap van hennepteelt** |  |
| **Conclusie: ontruiming is gerechtvaardigd gezien de ernst van de tekortkoming** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **21.**  **Rechtbank Oost-Brabant: ECLI:NL:RBOBR:2019:487** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** |  |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Vele meldingen van overlast variërend tot geluidsoverlast en bedreigingen. De gestelde overlast kan alleen niet kunnen leiden tot een veroordeling tot ontruiming in dit kort geding. Huurder had al een dergelijk verleden en de verhuurder moest zich daar ook bewust van zijn met het aanbieden van een huurovereenkomst. Ontruiming kan worden toegewezen gezien de veiligheidsrisco’s voor omwonenden die gepaard gaan met hennep(teelt). |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Huurder is tekortgeschoten in verplichtingen door in strijd te handelen met bepalingen uit de huurovereenkomst en algemene voorwaarden. |
| **Belang van de verhuurder** | De verhuurder heeft een zwaarwegend belang gezien zijn gevoerde zero-tolerance beleid. Door strenge handhaving van dit beleid kan aan andere huurders een signaal worden afgegeven dat dergelijke tekortkomingen niet geaccepteerd zijn. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | De gestelde zware consequenties die ontruiming zal hebben voor de huurder, partner en twee kinderen (waaronder een pasgeboren baby) worden verworpen. Het risico op de te verwachten ontbinding en nadelige gevolgen daarvan heeft de huurder zelf geschapen en het hoort in beginsel niet tot taak van de verhuurder zijnde de woningcorporatie om voor onderdak van minderjarigen te zorgen. Het zijn de ouders tenslotte die ernstig tekortschieten in de nakoming van de huurovereenkomst. Het is aan de ouders om nadelige gevolgen voor de kinderen zoveel als mogelijk te beperken en daarvoor zo nodig hulpverlenende instanties in te schakelen. Het is bovendien niet bewezen dat ontruiming zal leiden tot een acute noodsituatie. Huurder heeft zelf aangegeven dat er diverse familieleden en vrienden in de buurt wonen. Niet valt in te zien waarom zij niet bij een van hen terecht zou kunnen. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Aangetroffen hoeveelheid hennep (2,115 kg natte hennep) met verklaringen van de partner van de huurder dat de natte hennep ongeveer 400 gram bruikbare hennep oplevert, overschrijdt de hoeveelheid met 80x voor eigen gebruik uit de Aanwijzing Opiumwet. |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** |  |
| **Spoedeisend belang** |  |
| **Wetenschap hennepteelt** | Dat huurder niet afwist van de hennep, vanwege een ziekte, is niet aannemelijk. Op grond van artikel 7:219 BW is de huurder op gelijke wijze aansprakelijk voor gedragingen van anderen die het gehuurde gebruiken. De partner van de huurder gebruikt de hennep en heeft het opgeslagen in de schuur. |
| **Conclusie: vooruitlopend op de bodemprocedure wordt de ontruiming uitgesproken** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **22. Rechtbank Rotterdam: ECLI:NL:RBROT:2018:9381** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Dat de huurder betoogt dat hij alleen aangewezen is op sociale huur, omdat hij in de bijstand zit, altijd netjes zijn huur betaalt en hij zijn ouders om de hoek verzorgt, weegt niet op tegen de belangen van de verhuurder. De aangehaalde jurisprudentie van de huurder zien alleen toe op afwijzingen van hennepkwekerijen van 5 tot maximaal 10 planten. Bovendien sluit niet alle jurisprudentie een op een aan in andere vergelijkbare procedures. Aangezien altijd alle omstandigheden van het geval worden meegenomen in een belangenafweging. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Dat er geen illegaal stroom is afgetapt neemt de tekortkoming niet weg. Ook niet nu huurder betoogt dat hij een opleiding elektrotechniek heeft gehad. In het kader van veiligheid is de stroomvoorziening op een amateuristische manier aangelegd en niet door een erkend bedrijf. Hoe dan ook een woning is geen plek voor hennepteelt |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** |  |
| **Belang van de verhuurder** | De verhuurder heeft een belang bij ontbinding van de huurovereenkomst boven het belang van de huurder voor behoud van zijn woning. Als verhuurder draagt zij de zorg voor de leefbaarheid en veiligheid in de verhuurde buurten. Daarnaast zorgt handhaving van het zero-tolerance beleid ervoor dat het imago van de buurt niet wordt aangetast en de verhuurbaarheid van de woningen niet teruglopen. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Er zijn geen zeer bijzondere woonomstandigheden dat een ontbinding en ontruiming ongerechtvaardigd zou zijn. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Politie heeft 19 hennepplanten, 80 gram henneptoppen, 2 assimilatielampen, 4 overige lampen, een koolstoffilter, 1 slakkenhuisventilator, diverse ventilatoren en voeding behorende bij hennepteelt aangetroffen. Gezien de mate van professionaliteit van de hennepteelt wordt op basis van de Aanwijzing Opiumwet uitgegaan van bedrijfsmatige teelt. |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** | Een bedrijfsmatige teelt is in lijn met bestendige jurisprudentie in strijd met goed huurderschap, vanwege de gevaarzetting die daarbij optreedt. Dat levert een tekortkoming op. Het tekortkomen in de verplichting van goed huurderschap maakt de ontbinding van de huurovereenkomst al wordt gerechtvaardigd. Daarom laat de rechter toepasselijkheid van de algemene voorwaarden als het in strijd handelen met artikel 7:214 BW buiten beschouwing. |
| **Spoedeisend belang** |  |
| **Wetenschap van hennep** |  |
| **Conclusie: ontbinding en ontruiming wordt toegewezen** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **23. Rechtbank Overijssel:** **ECLI:NL:RBOVE:2019:562** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** |  |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Het is niet relevant voor de beoordeling van de ontruiming dat een gevaar of ander nadeel zich heeft voorgedaan. Doorslaggevend is dat huurder door hennep in het gehuurde te houden de mogelijkheid heeft geschapen om de verhuurder ofwel derden te benadelen of schade toe te brengen. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Het voorhanden hebben van hennep is een overtreding uit de algemene voorwaarden. Dat levert een tekortkoming in de nakoming op van de verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst. |
| **Belang van de verhuurder** | Verhuurder heeft een gerechtvaardigd belang om verboden met betrekking tot hennep in de algemene voorwaarden op te nemen, om een (mogelijke) aanzuigende werking op allerlei vormen van criminaliteit, verloedering van de leefomgeving en eventuele overlast voor andere huurders en omwonenden tegen te gaan. Verder heeft de verhuurder het belang om aan andere huurders een signaal af te geven, dat tekortkomingen als deze niet worden getolereerd. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Het is duidelijk dat de ontruiming ingrijpend is voor de huurder, medehuurder en vijf (eigen, stief- en pleeg) kinderen, waarvan vier kinderen minderjarig zijn. Toch stuit de kantonrechter niet op onoverkomelijke bezwaren dat zij gebonden zijn aan hun woning, die zij overigens relatief kort bewonen. Het is aan de ouders om de nadelige effecten voor de kinderen zoveel als mogelijk voorkomen en indien nodig daarvoor hulpverlening in te schakelen. Voorts is door de verhuurder zelf toegezegd om met andere partijen te voorzien in een noodvoorziening met strikte voorwaarden. Er is dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat het gezin op straat zullen komen te staan. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | In totaal is er 95 gram hennep, 10 transformatoren en contant geld van €1.180,- aangetroffen. Dat overschrijdt de maximale hoeveelheid hennep (5 gram) voor eigen gebruik ruimschoots. Het staat vast dat er sprake is van een strafbare hoeveelheid softdrugs in de zin van de Opiumwet. Gezien de aangetroffen hoeveelheid hennep zal de rechter in de bodemprocedure de ontbinding waarschijnlijk toewijzen. Daarbij bevindt de huurder zich nog in voorlopige hechtenis voor vijf maanden. |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** |  |
| **Spoedeisend belang** | Spoedeisend belang is aanwezig omdat de burgemeester het vernemen heeft om op grond van 13b Opiumwet het gehuurde te sluiten. Daarnaast heeft de verhuurder een belang voor de handhaving van zijn zero-tolerance beleid. |
| **Wetenschap hennep** | Ook al wist huurder niet van de aanwezigheid van de hoeveelheid hennep die het eigen gebruik te boven gaat, evenals dat alleen de medehuurder verantwoordelijk zou zijn voor de hennep, neemt de tekortkoming niet weg. Huurder is immers met zijn medehuurder hoofdelijk aansprakelijk voor de juiste nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Zij zijn immers gezamenlijk de huurovereenkomst aangegaan met de verhuurder. Bovendien mag er tenminste verlangd worden van de huurders dat de hennep niet het eigen gebruik overstijgen. |
| **Conclusie: ontruiming met een ruime ontruimingstermijn wordt toegewezen** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **24.**   **Rechtbank Oost-Brabant:** **ECLI:NL:RBOBR:2019:1956** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** |  |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** |  |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Geen bijzondere aard of geringe betekenis door de hoeveelheid hennep die is aangetroffen. |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** |  |
| **Belang van de verhuurder** | Verhuurder heeft een zwaarwegend belang om een signaal af te geven aan andere huurders dat tekortkomingen van de huurder niet worden geaccepteerd. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Het verweer van de huurder dat hij belang heeft bij het behoud van zijn woning en dat hij op leeftijd is en zowel geestelijke als lichamelijke problemen heeft, doet niet af aan het oordeel van de kantonrechter. Dat er tevens geen ander woonalternatief is voor de huurder is niet vastgesteld. Het zal niet leiden tot een acute noodsituatie. Huurder heeft de nadelige gevolgen van een ontruiming en ontbinding zelf veroorzaakt. Van verhuurder kan niet worden gevergd dat huurder nog langer in de woning verblijft. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Door de politie zijn vier hennepplanten in de achtertuin van het gehuurde aangetroffen tezamen met 4.555 kg gedroogde hennep in de schuur. Volgens de Aanwijzing Opiumwet heeft maximaal 5 gram als gebruikershoeveelheid te gelden. Deze hoeveelheid is met 911 keer overschreden. Staat vast dat huurder tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit de huurovereenkomst. |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** |  |
| **Spoedeisend belang** | Verhuurder heeft een spoedeisend belang tot de ontruiming van de woning, wegens het gevoerde zero-tolerance beleid en de veiligheidsrisico’s die de tekortkomingen meebrengen voor de omwonenden. |
| **Wetenschap hennepteelt** |  |
| **Conclusie: ontruiming toegewezen (termijn van 14 dagen), gelet op de feiten en omstandigheden** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **25.**   **Rechtbank Rotterdam:** **ECLI:NL:RBROT:2016:6752** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Belangenafweging ten behoeve van de huurder zal niet leiden tot een ander oordeel. Daarbij vindt de rechter dat de omstandigheden van de huurder om de woning een half jaar nadat deze beschikbaar nog niet volledig te betrekken een reden om de ontruiming toe te wijzen. Huurder huurt de woning sinds januari 2016 en in juli 2016 heeft de politie de hennep ontdekt. Op dat moment was de voorzien nog nauwelijks voorzien van meubels en stoffering. Hoewel kan worden aangenomen dat een startende huurder nog niet beschikt over voldoende middelen om te woning in te richten en te betrekken, heeft de huurder zelf wel de benodigde apparatuur voor de teelt aangeschaft. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** |  |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Het belang voor behoud van de woning is niet zo zwaarwegend tegenover het belang van de huurder om hennepteelt uit haar woningen te weren. |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Huurder heeft door de kweek in strijd gehandeld met de algemene voorwaarden en bepalingen uit de huurovereenkomst. Huurder is toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichting. |
| **Belang van de verhuurder** |  |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Huurder heeft zelf de keuze gemaakt om hennep in de woning te kweken en heeft daarmee het risico van uithuiszetting over zichzelf afgeroepen. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Vasstaat dat huurder vijf hennepplanten in de woning kweekte met bijbehorende growtent en assimilatielamp. Daarbij maakt het niet of zoals huurder betoogt; dat hoeveelheid valt binnen de grens voor eigen gebruik, niet heeft gerommeld met de elektriciteitsmeter, het zijn eerste keer was of ook geen overlast heeft veroorzaakt. |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** |  |
| **Spoedeisend belang** | Handhaving van het zero-tolerance beleid maakt de gevorderde voorziening voldoende spoedeisend |
| **Wetenschap hennepteelt** |  |
| **Conclusie: ontruiming wordt gerechtvaardigd** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **26.**  **Rechtbank Gelderland: ECLI:NL:RBGEL:2017:1525** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Huurder heeft na ontdekking van de hennepkwekerij hulp gezocht voor zijn psychische en sociale problemen. De rechter vindt echter dat de huurder eerder hulp had moeten zoeken en daardoor had kunnen voorkomen dat de hennepkwekerij in zijn woning werd opgericht. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Dat omwonenden geen overlast ondervonden kan niet tot een ander oordeel leiden. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Op grond van algemene voorwaarden verboden hennep te kweken. Dat hennepkwekerij is geopereerd door derden doet daar niet aan af. Huurder heeft immers toegestemd en zelfs geholpen met de kweek. Tevens is de op rustende verplichting van de algemene voorwaarden van de huurder om de woning overeenkomstig de woonbestemming te gebruiken geschonden, door de woning zonder toestemming in gebruik te geven aan derden. Tekortkoming is vastgesteld en de rechter zal in de bodemprocedure de ontbinding waarschijnlijk rechtvaardigen. |
| **Belang van de verhuurder** | Het belang van de huurder voor het behoud van zijn woning weegt minder zwaar dan het belang van de verhuurder om effectief en consequent op te treden tegen hennepkwekerijen. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | De ingrijpende gevolgen voor huurder van de ontbinding en ontruiming komen voor zijn eigen rekening. Het is nog niet duidelijk wat de gevolgen van de ontruiming precies zijn. Momenteel wordt er onderzocht of huurder in aanmerking komt voor een aangepaste woning. En door de geboden hulpverlening zal huurder niet op straat komen te staan. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Hennepkwekerij aangelegd door derden met toestemming van de huurder om de woning daarvoor te gebruiken. Sprake van een professionele kwekerij met 92 moederhennepplanten, 1791 hennepstekken, zakken met hennepafval, afval kweekblokjes, nieuwe kweekblokjes, een koolstoffilter en een waterton met dompelpomp. Tekortkoming hiermee voldoende aannemelijk |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** |  |
| **Spoedeisend belang** | Het zero-tolerance beleid maakt dat ten aanzien van hennepkwekerijen er voldoende spoedeisendheid bestaat bij het treffen van een voorziening in kort geding, strekkende tot ontruiming. Het afschrikkende effect en signaal naar andere huurder van het beleid kan alleen effectief dienen als ontruiming op korte termijn plaatsvindt. |
| **Wetenschap hennepteelt** |  |
| **Conclusie: ontruiming toegewezen, om huurder tegemoet te komen een ruime ontruimingstermijn** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **27. Rechtbank Oost-Brabant:** **ECLI:NL:RBOBR:2019:2029** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** |  |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Hoewel er geen werkend drugslab is aangetroffen, maakt het toch overtuigend genoeg om te zeggen dat het gehuurde is gebruikt voor de productie van harddrugs. Dat maakt de rechter mede op uit de valse verklaringen die de huurder heeft afgelegd. Verder zorgt het handelen in softdrugs en het produceren van harddrugs leidt tot aanzienlijke overlast en veiligheidsrisico’s voor omwonenden. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Huurder is door de aangetroffen drugs toerekenbaar tekort geschoten in de nakoming van de algemene voorwaarden. Algemeen bekend dat woningcorporaties een zero-tolerance beleid voeren die zich strekken tot activiteiten die in strijd zijn met de Opiumwet. Bodemrechter zal waarschijnlijk de huurovereenkomst ontbinden. |
| **Belang van de verhuurder** | Er is niet voldoende gebleken dat de gevolgen van de huurder in vergelijking tot andere huurders onevenredig zwaar zouden zijn. Geen sprake van bijzondere omstandigheden. Daarbij weegt ook de situatie mee dat huurder alleen woont in de woning. Verhuurder heeft een zwaarwegend belang bij een snelle ontruiming wegens het signaal naar andere huurders die zich schuldig maken aan dergelijke tekortkomingen. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Het feit dat de huurder stelt geen vervangende woonruimte tot zijn beschikking te hebben, doet niet af aan de beoordeling. Dat huurder zijn woning kwijtraakt is inherent aan de ontruiming. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Aangetroffen hoeveelheid hennep door de politie was 45 gram gedroogde hennep en 95 gram drogende hennep. Verder zijn er nog materialen aangetroffen die wijzen op de productie van amfetamine. De hoeveelheid hennep is een veelvoud van de 5 gram die voor eigen gebruik wordt toegestaan. Het gaat in deze om een handelshoeveelheid. Hennep voor eigen gebruik is niet geloofwaardig. Dat blijkt ook uit de productie van de harddrugs. |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** | Door de aangetroffen drugs tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen. |
| **Spoedeisend belang** | Spoedeisend belang van de verhuurder is voldoende. De voorgelegde tekortkomingen zijn dermate ernstig van aard dat van de verhuurder niet kan worden verwacht dat zij de huurder gebruik laat maken van de woning tot de uitkomst in de bodemprocedure. |
| **Wetenschap hennepteelt** | Huurder moest hebben afgeweten van de drugs die zijn gevonden in de woning. De zaken zijn aangetroffen in een kast op de eerste verdieping. Dat de kast met inhoud afkomstig is uit een garagebox die behoort tot een derde is ongeloofwaardig. |
| **Conclusie: Ontruiming toegewezen met een termijn van veertien dagen, drie dagen zoals gevorderd is onredelijk kort** | |

|  |
| --- |
| **28. Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 7 augustus 2013** |
| **Conclusie: huurovereenkomst met ingang van 8 augustus 2013 ontbonden** |

|  |  |
| --- | --- |
| **28. Gerechtshof ’s-Hertogenbosch:** **ECLI:NL:GHSHE:2015:443** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | Dat in de tussentijd sinds het politie-ingrijpen (3 jaar) zich geen nieuwe problemen hebben voorgedaan en de belofte dat zij niet nogmaals in de fout zou gaan, maakt de tekortkoming niet zodanig gering dat ontbinding niet gerechtvaardigd is. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Verhuurder is reeds benadeeld door de politie-inval, met de gepaarde negatieve uitstraling op de woonomgeving bij de betreffende huurwoningen. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Het is aan de huurder om zich op de uitzonderingen te beroepen. Het hof weegt daarbij ook het woonbelang van de huurder af. Het verweer van de huurder dat er in het verleden een huisbezoek door de verhuurder is in het kader van een handhavingsacties is geweest. Tijdens het huisbezoek zouden er materialen voor de hennep al zijn aangetroffen, maar toen is er geen actie ondernemen. Dit verweer gaat niet op, want het is niet gebleken dat deze materialen daadwerkelijk zijn waargenomen. Datzelfde geldt voor de waarnemingen van de monteur die regelmatig controles uitvoer. Als de monteur sporen heeft gezien die wijzen op hennep(teelt), dan is hij volgens het hof niet degene die actie moet ondernemen. Deze gestelde feiten niet af aan de ernst van de tekortkoming |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | De aanwezigheid van de hennepstekken brengt mee dat huurder in de nakoming van de huurovereenkomst te kort is geschoten. Niet betwist dat huurder niet op de hoogte was van het zero-tolerance beleid. Dergelijke beleidsvoering kan sinds jaren als algemeen beschouwd worden en is bovendien aanvaardbaar. |
| **Belang van de verhuurder** | Verhuurder heeft een gerechtvaardigd belang bij voeren van een eenduidig streng anti-hennepbeleid ter voorkoming van precedentwerking. Bij het passeren van zo’n beleid kan afbreuk worden gedaan hieraan. Tevens is het in het belang van de verhuurde dat toekomstige tekortkoming wordt voorkomen. |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Woonbelang aan de kant van de huurder van twee kinderen, waarvan een van haar twee kinderen concentratie- en gedragsproblemen heeft en een ontruiming van de huurwoning ernstig nadelige gevolgen zou hebben voor zijn ontwikkeling legt geen gewicht in de schaal. Nadelige gevolgen voor de kinderen bij een uithuiszetting valt onder de verantwoordelijkheid van de ouders. Huurder moet nadelige gevolgen zoveel als mogelijk zien te beperken. En indien nodig een beroep doen op hulpverlenende instanties. Die verantwoordelijkheid ligt niet bij de huurder. Als huurder met haar kinderen een wachttijd moet doorlopen voor een nieuwe woning, kan zij gaan inwonen bij anderen of zich beroepen op crisisopvang. Zo’n situatie is weliswaar ingrijpend, maar rechtvaardigt niet de conclusie dat ontbinding en ontruiming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid achterwege zouden moeten blijven. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Aangetroffen hoeveelheid hennep 27 droge henneptakken, bijna 300 hennepstekken en een grote variatie aan professionele apparatuur. De aanwezigheid en exploitatie van een bedrijfsmatige hennepplantage in een huurwoning kan voor het gehuurde en de omgeving een reële en verhoogde kans op gevaarzetting (brandgevaar), overlast (wateroverlast, stankoverlast), schade (vocht, schimmel, kortsluiting door verhoogd energieverbruik) en andere serieus te nemen nadelige effecten in het leven roepen. Voorbeelden van andere mogelijk nadelige effecten zijn: de negatieve uitstraling op de omgeving, de verminderde verhuurbaarheid van woningen in de omgeving en het feit dat woningcorporaties worden geconfronteerd met een verhoogd eigen risico en duurdere verzekeringspremies indien in hun woningen (met inbegrip van de daarbij behorende bijgebouwen) brand uitbreekt als gevolg van illegale hennepteelt. |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** | Eerder heeft verhuurder gewaarschuwd voor aanwezigheid van de hennep in de achtertuin. Op grond van deze melding heeft de huurder de hennep uit de tuin verwijderd en opgeslagen in huis. Het is voor het hof niet aannemelijk dat de aangetroffen henneptakken minder dan vijf gram hennep bevatten. Verder is onbetwist gebleven dat met de opgeslagen materialen een hennepkwekerij begonnen kan worden. De combinatie van deze punten plus het feit dat huurder is gewaarschuwd voor het voorhanden hebben van hennep, maakt dat huurder tekort is geschoten in de verplichting zich als goed huurder te gedragen. Aan de hand de gedragingen van de partner van de huurder volgt tevens dat de huurder zich niet als goed huurder heeft gedragen. Wederom een tekortkoming. |
| **Spoedeisend belang** |  |
| **Wetenschap hennepteelt** | Dat huurder niet afwist van een deel van de aangetroffen gaat niet op. De partner van de huurder zou verantwoordelijk zijn voor het opslaan van een deel van de hennep. Artikel 7:219 BW is hierbij van toepassing. De huurder is aansprakelijk voor andere die op zijn goedvinden zich in de woning bevinden. In dit geval geen sprake van een uitzondering door de huurder aangevoerde gebrek aan wetenschap van een deel van de hennep. Door het al aanwezig hebben van andere hennepplanten en gerelateerde zaken geeft een signaal af aan de partner dat er geen bezwaren zijn. |
| **Conclusie: ontbinding en ontruiming gerechtvaardigd** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **29. Rechtbank Noord-Nederland, 24 januari 2017** | |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Niet vereist dat er sprake is van overlast door hennepteelt, evenwel in strijd met de algemene voorwaarden. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Geen sprake van drugshandel in de woning. Wel sprake van een bedrijfsmatige hoeveelheid soft- en harddrugs. |
| **Conclusie: huurovereenkomst ontbonden en ontruiming binnen twee weken** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **29.**   **Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden: ECLI:NL:GHARL:2018:10739** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | In hoger beroep is huurder komen te overlijden. Erfgenamen hebben de procedure voortgezet. Eerder heeft een longarts nog verklaard dat huurder aan een ernstige ziekte lijdt en waarschijnlijk op korte termijn zou komen te overlijden. In de laatste fase van het leven van de huurder heeft haar zoon mantelzorg verleend. Hoewel huurder betoogt dat zij intensieve mantelzorg nodig had voor haar ziekte, vindt het hof dat haar zoons ook mantelzorg hadden kunnen verlenen in een andere woning. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Strafbare gedragingen, zoals het telen van hennep, zijn inherent verbonden het risico voor overlast voor de omgeving |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** | Op huurder rust stelplicht en bewijslast ten aanzien van de uitzonderingen. |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | De huurder heeft in strijd gehandeld met de algemene voorwaarden. De algemene voorwaarden bepalen dat het de huurder verboden is om in de woning strafbare gedragingen te ontplooien. Het niet veroorzaken van overlast is ook een bepaling die is opgenomen in de huurovereenkomst. Een andere bepaling uit de algemene voorwaarden is dat de huurder verantwoordelijk is voor gedragingen van zijn haar huisgenoten om geen drugsgebruik, drugshandel in of rond het gehuurde te voorkomen. De huurder heeft deze voorwaarden geschonden doordat zij onvoldoende heeft gewaarborgd dat er drugs geen (hard)drugs in haar woning zouden komen. De gemeente heeft ten tijde van de ontdekking van de drugs in de woning overwogen om de woning te sluiten op grond van 13b Opiumwet. De gemeente heeft zijn besluit later herroept. Deze herroeping leidt in de contractuele relatie tussen verhuurder en huurder niet tot een andere uitkomst. |
| **Belang van de verhuurder** |  |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Dat de ontruiming ingrijpende gevolgen heeft voor de huurder staat vast. Echter, de verhuurder heeft in eerder stadium aangeboden om huurder elders te huisvesten (zonder haar kinderen), maar dit heeft zij geweigerd. Dat komt dan ook voor haar eigen rekening en risico. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Aangetroffen en vastgestelde hoeveelheden drugs zijn meer dan 39 XTC-pillen zaten, iets meer dan 7 gram cocaïne, bijna 20 gram wiet en verschillende drugs gerelateerde apparaten. Deze hoeveelheid overschrijden de richtlijnen voor eigen gebruik ruimschoots, hetwelk in strijd is met de Opiumwet. Door deze strafrechtelijke overtreding is ook de geldende verboden van de algemene voorwaarden overschreden; verrichten van activiteiten die strafbaar zijn uit de Opiumwet. Dan is het niet relevant of er sprake is geweest van eigen gebruik of bedrijfsmatige doeleinden. |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** | Huurder kan aansprakelijk worden gesteld voor de gedragingen van haar volwassen kinderen die drugs in de woning houden. Zij bevinden zich immers in de woning op haar toestemming. Het gaat om erom of huurder zich in het licht van de gedragingen van haar volwassen kinderen zich niet als goed huurder heeft gedragen. Huurder heeft er onvoldoende maatregelen getroffen om ervoor te zorgen dat er geen (hard)drugs in de woning binnenkwam. Dat kon wel verlangd worden van de huurder. Ze had als goed huurder er voor moeten waken dat er geen drugs in de woning zouden komen. |
| **Woonbelang versus belang van verhuurder** | Verhuurder heeft een belang bij het vrijwaren van andere huurders van overlast door drugs. Daarbij kan de verhuurder overlast voorkomen door consequent op te treden tegen aanwezigheid van strafbare hoeveelheden verdovende middelen in de verhuurde woningen. Huurder betoogt dat het gebruik van drugs een maatschappelijk geaccepteerd verschijnsel is. Maar het hof vindt dat dat niet af doet aan het belang van de verhuurder om op treden tegen drugsgebruik in zijn huurwoningen. |
| **Spoedeisend belang** |  |
| **Wetenschap hennepteelt** |  |
| **Conclusie: uitspraak in eerste aanleg blijft in stand** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **30. Rechtbank Amsterdam: ECLI:NL:RBAMS:2015:6669** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** |  |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** | Vanwege de gevaarzetting door illegaal elektriciteit aftappen, schade aan woningen door dit gebruik, overlast voor omwonenden en oneigenlijk gebruik van schaarse woonruimte waar er nog steeds sprake is van ernstige druk op de woningmarkt m.n. op de sociale woningmarkt van hennepteelt, wordt een ontbindings-/ontruimingsvordering in de rechtspraak doorgaans toegewezen. Niettemin moet bij een dergelijke vordering rekening gehouden worden met de aard van de in de woning aangetroffen hennepkwekerij en de speciale omstandigheden van de huurder/kweker en diens medebewoners tegen de achtergrond van het tweede-kans beleid voor asociale huurders (ernstige overlast bezorgers) en de perceptie van de strafwaardigheid van hennep kweken in het licht van het Nederlandse gedoogbeleid voor softdrugs. Er heeft zich geen schade aan het gehuurde voorgedaan, ook niet gebleken van overlast. Tevens geen gevaar opgeleverd of dat geconcretiseerd. Gevaarzetting is bovendien onaannemelijk door de aangetroffen stekjes. |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** | Geen expliciete bepaling in het huurcontract dat hennepkweek verboden is. |
| **Belang van de verhuurder** |  |
| **Gevolgen uithuiszetting** | Huurder leeft een kansarm bestaan, heeft een verleden met drank-drugsproblemen, heeft financiële problemen, leeft van een uitkering en dient actief begeleid te worden. Zijn dochter is onlangs bij hem ingetrokken en dat heeft op huurder een positieve werking. Uithuiszetting zal desastreuze gevolgen hebben, hij en zijn dochter zullen waarschijnlijk dakloos worden. Daarbij in aanmerking genomen komt dat huurder vanwege financiële redenen geen alternatieve woning kan betrekken in de vrije huursector. De gevolgen van uithuiszetting en situatie zoals die is geschetst brengt met zich mee dat huurder kans heeft op een tweede kansbeleid, zoals overlastbezorgers ook kunnen krijgen. Huurder zal in de bodemprocedure moeten aantonen waarom hij hier recht op. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Op moment van ontdekking zijn er 50 hennepstekjes met twee assimilatielampen in een gangkast aangetroffen. Dat stelt niet veel voor. Gezien de omstandigheden ging het om de eerste poging van kweken. Omdat het ging om slechts stekjes kan minder snel worden aangenomen dat het doel was om te verkopen. Echter, in de aangetroffen staat van de woning is niet gebleken hoe de teelt in zijn werking zou gaan. Er waren geen aanwijzingen voor de nodige belichting of bewatering. |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** | Niet gebleken van niet goed huurderschap, doordat huurder geen gevaar of overlast heeft veroorzaakt. Iemand die de wet overtreedt is niet automatisch geen goed huurder. Geen sprake van, want er is geen sprake van een (in werking zijnde) kwekerij die de bestemming van de woning doet wijzigen. |
| **Spoedeisend belang** |  |
| **Wetenschap van hennepteelt** |  |
| **Conclusie: vordering niet toewijsbaar** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **30.** **Gerechtshof Amsterdam: ECLI:NL:GHAMS:2016:2065** | |
| **Persoonlijke/bijzondere omstandigheden**  **huurder** | De verklaring van de huurder dat hij heeft geleerd van zijn fouten en nooit meer hennep zal kweken in zijn woning en dat zijn dochter en een buurvrouw schriftelijke verklaringen hebben opgesteld op dat te onderbouwen, kan in het onderhavige geval niet tot een ander oordeel leiden. |
| **Nadelige gevolgen voor de omgeving en/of gehuurde.** |  |
| **Bijzondere aard (art. 6:265 BW) & Geringe betekenis (art. 6:265 BW).** |  |
| **Inbreuk op beleid en/of algemene voorwaarden** |  |
| **Belang van de verhuurder** |  |
| **Gevolgen uithuiszetting** | De verklaringen (1 jaar oud) van de huisarts over het medische risico en toename van medische klachten van huurder en zijn dochter zouden lopen bij ontruiming is volgens het hof uiterst summier en niet meer recent. Verder is gezien de recente omstandigheden niet gebleken dat huurder of zijn dochter in een situatie verkeren waardoor ontbinding met haar gevolgen niet wordt gerechtvaardigd. |
| **Hennep voor eigen gebruik/ bedrijfsmatig** | Hof acht het niet aannemelijk dat de wiet alleen voor eigen gebruik was gezien de hoeveelheid. Gesteld noch gebleken is dat het kweken van stekjes (50 stuks) geen bedrijfsmatig karakter kan hebben. |
| **Schenden wettelijke verplichtingen** | Huurder heeft zich niet als goed huurder gedragen. In hoger beroep is het proces-verbaal tijdens de inval van de politie overlegd waaruit blijkt dat niet alleen de 50 hennepstekjes zijn aangetroffen, maar ook vier zakken met grote hoeveelheid drugs (wiet). |
| **Woonbelang versus belang van verhuurder** |  |
| **Spoedeisend belang** |  |
| **Wetenschap hennepteelt** |  |
| **Conclusie: Ontruiming is toewijsbaar met een ruime ontruimingstermijn** | |

## Bijlage III – algemene voorwaarden Aedes

**Het model huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimten[[249]](#footnote-249)**

**De bestemming van het gehuurde**

*Artikel 2*

Het gehuurde is uitsluitendbestemd om voor huurder en de leden van zijn huishou­den als woonruimte te dienen.

**De verplichtingen van huurder**

*Artikel 6*

6.4.

Huurder zal het gehuurde, waar­onder begrepen alle aan­horig­heden en de eventuele gemeenschap­pelijke verkeersruimten, over­een­komstig de bestemming gebruiken en deze be­stemming niet wij­zigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien.

6.8.

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonen­den geen over­last of hinder wordt veroorzaakt door huur­der, huisgenoten, huis­dieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het ge­huurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

6.9.

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van   
€ 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsin­dex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,--[[250]](#footnote-250), onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

## Bijlage IV – beroepsproduct

Intakelijst voor Narecht Advocaten met toelichting.

**Situatie:**

Een huurder van een sociale huurwoning krijgt na ontdekking van de hennep(teelt) in zijn woning van de woningcorporatie te horen dat op grond van hun zero-tolerance beleid hebben het voornemen hebben om de huurovereenkomst te ontbinden en de huurwoning van de huurder te ontruimen

1. **Vrijwillig opzeggen of procederen tegen een ontruiming c.q. ontbinding?**

* De woningcorporatie zal doorgaans de huurder de mogelijkheid geven om de huurovereenkomst vrijwillig op te zeggen om zo tijd en juridische kosten te besparen. Dat is in de meeste gevallen niet verstandig om te doen. De huurder zal waarschijnlijk op een zwarte lijst geplaatst worden, waardoor hij voor een komende periode niet meer aanmerking zal komen voor sociale huur.

1. **Omvang van de aangetroffen hennep(teelt)**

* De aard en inrichting van de aangetroffen hennepkwekerij plus eventueel aangetroffen installaties voor de kweek, kan bepalend voor de rechter hetzij er sprake is van teelt voor eigen gebruik hetzij voor bedrijfsmatige doeleinden. Daarbij kan ook worden meegewogen of de hennepkwekerij tijdens de ontdekking actief was of niet. Het zou net zo goed kunnen zijn dat de hennep(planten) enkel was opgeslagen in huurwoning en bestemd was voor verkoop aan coffeeshops. Dat is anders dan beroeps- of bedrijfsmatige handelingen die worden verricht vanuit de huurwoning.

1. **Minder dan 5 hennepplanten of 5 gram, dan valt dit in beginsel onder het gedoogbeleid van de Aanwijzing Opiumwet.**

* Hoewel de Opiumwet een strafrechtelijke bepaling is, kan de rechter in sommige gevallen onder ‘eigen gebruik van geringe hoeveelheid’ (art. 3.2.1. Opiumwet) mede verstaan een geringe betekenis als bedoeld in art 6:265 lid 1 BW. Als de tekortkoming van geringe betekenis is, kan ontbinding met haar gevolgen niet worden gerechtvaardigd.

1. **Meer dan 5 hennepplanten of 5 gram, dan wordt in beginsel uitgegaan van bedrijfsmatige teelt volgens de Aanwijzing Opiumwet.**

* Als de aangetroffen hoeveelheid de norm voor het gedoogbeleid overschrijdt, dan kan de rechter toch veronderstellen dat de hennepteelt bedoeld was voor eigen gebruik. Het gaat er om dat de huurder voldoende aannemelijk dat de hennep bedoeld was uitsluitend medische toepassingen dan wel recreatief gebruik.

1. **Aangetroffen professionele materialen voor de hennepteelt**

* Volgens de richtlijnen van het OM is er sprake van bedrijfsmatige teelt als er is voldaan aan twee of meer indicatoren uit Aanwijzing Opiumwet. Indicatoren zijn o.a.: belichting, ruimte en verwarming. Als hieraan is voldaan, kan de rechter toch vaststellen dat de hennepteelt bedoeld was voor eigen gebruik, waardoor de Aanwijzing Opiumwet buiten beschouwing kan worden gelaten.

1. **Welke voorwaarden zijn opgenomen in de huurovereenkomst?**

* In de meeste gevallen voert de woningcorporatie een zero-tolerance beleid en hebben zij bepalingen opgenomen in de huurovereenkomst over een verbod van hennepteelt in de huurwoning. Toch kan de rechter vinden dat deze bepalingen niet voldoende grondslag bieden om de ontbinding te rechtvaardigen. Zo kan een contractuele voorwaarde met betrekking tot een verbod tot het verrichten van strafbare handelingen (zoals het telen van hennep) in strijd zijn met art. 8 EVRM. De huurder mag namelijk op grond van dat artikel zelf bepalingen welke handelingen hij verricht in privésfeer.

1. **Strafvervolging van het OM of een beschikking om de woning te sluiten op grond van art. 13b Opiumwet.**

* Als het OM besluit om de huurder niet strafrechtelijk te vervolgen voor de hennepteelt, kan dat ook meespelen in de overweging van de rechter. Evenals een besluit van de burgemeester om de woning al dan niet te sluiten op grond van zijn bevoegdheid uit art. 13b Opiumwet. Zo kan er geen strafrechtelijke vervolging plaatsvinden als de hennep(planten) binnen het gedoogbeleid vallen. Een besluit op strafrechtelijk of bestuursrechtelijk niveau kan voor civiele rechter gezien worden als een tekortkoming van ‘geringe betekenis’.

1. **Aanleiding voor ontdekking van de hennepteelt?**

* Er zijn meerdere manieren waarop hennepteelt ontdekt kan worden. Belangrijk daarbij is of de aanleiding voor de ontdekking ligt bij hennepteelt of niet. Zo kan het zijn dat een omwonende een melding doet van stankoverlast door de hennepteelt. Maar het zou net zo goed kunnen zijn dat de hennepteelt per toeval is ontdekt, hetgeen kan betekenen dat omwonenden nooit overlast hebben ervaren. In de procedure kan dit een rol spelen.

1. **Risico op gevaarzetting of overlast**

* Voor rechter is het algemeen bekend dat hennepteelt voor meerdere gevaren en/of overlast kan zorgen. Daarbij zit wel een verschil tussen teelt voor eigen gebruik of bedrijfsmatig. De risico’s op gevaar of overlast worden namelijk minder snel aangenomen bij eigen gebruik. Om van een tekortkoming door gevaarzetting of overlast bij hennepteelt voor eigen gebruik te kunnen spreken, kan de verhuurder volgens de rechter niet volstaan met de algemeen bekende risico’s. Het is aan de verhuurder om de risico’s bij teelt voor eigen gebruik aan te tonen.

1. **Illegaal stroom afgetapt?**

* Als de huurder illegaal stroom heeft afgetapt kan dat ook duiden een bedrijfsmatig karakter van de hennepteelt. Daarentegen kan de rechter oordelen dat als geen sprake is van illegale stroomaftapping, de tekortkoming van de huurder gezien de omstandigheden van het geval een ontbinding mede niet rechtvaardigt.

1. **Verklaringen van omwonenden dat er geen sprake is geweest van (stank)overlast**

* Deze sluit aan op punt 8. Door middel van verklaringen van omwonenden kan worden aangetoond dat er bij de hennepteelt geen overlast is ontstaan of ervaren.

1. **Veiligheidsmaatregelen getroffen**

* Sommige huurders zijn zich bewust van de veiligheidsrisico’s en huren daarvoor een professional in om bijvoorbeeld elektriciteitsaansluitingen veilig te monteren voor de hennepteelt. Tevens kan een huurder een sprinklerinstallatie aanbrengen om het risico op brandgevaar te beperken. Een veiligheidsmaatregel door de huurder kan voor de rechter een teken zijn van het bewustzijn aan de kant van de huurder om geen schade aan het gehuurde en omgeving te laten ontstaan. Bovendien is het risico’s op gevaar door de hennepteelt minder aannemelijk

1. **Profiel van de huurder: medisch baat bij gebruik, psychische aandoening, verslaving**

* Persoonlijke omstandigheden van de huurder worden ook meegenomen in de overweging van de rechter. Daarbij wordt gekeken naar het motief van de huurder om hennep te gaan telen, zoals de financiële situatie van de huurder. In andere woorden de huurder kan hennep in de coffeeshop niet bekostigen om aan zijn behoefte te kunnen voldoen. Daarnaast wordt ook gekeken naar eventuele ziekte(s), psychische aandoeningen of verslaving van de huurder.

1. **Huurgeschiedenis, al eerder betrokken geweest bij een drugsgerelateerde tekortkoming of een huurachterstand opgebouwd?**

* Als een huurder al meerdere jaren zonder enige problemen in de huurwoning verblijft, dan kan de rechter dit ook meenemen in zijn overweging. Veelal gaat het om een termijn van meer dan 10 jaar.

1. **Samenstelling van het gezin van de huurder**

* Als er minderjarige kinderen betrokken zijn de vraag of een ontbinding gerechtvaardigd, dan kan de rechter het belang van de kinderen ook meenemen in zijn overweging.

1. **Profiel van de huisgenoten**

* Wordt de echtgenoot of de minderjarige kinderen van de huurder (zwaar) getroffen door een mogelijke huisuitzetting, dan kan dit ook meespelen. Daarbij wordt rekening gehouden met de psychische klachten van de echtgenoot en/of kinderen en wat voor een impact een uithuiszetting zal hebben voor de echtgenoot en/of kinderen.

1. **Hulpverlening betrokken of (reeds) ingeschakeld?**

* Als de huurder al wordt begeleid in zijn leven door een instantie die hulp biedt met o.a. geldzaken en/of verslavingen, dan kan deze instantie betogen dat een huisuitzetting nadelige gevolgen zal hebben voor de voortgang van de hulpverlening. Verder kan het inschakelen van hulpverlening door de rechter gezien worden als middel om de huurder ervan te weerhouden niet meer te tekort te komen in de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

1. **Inzicht van de huurder waaruit blijkt dat zijn handelingen grote consequenties heeft en hij dit nooit meer zal doen.**

* Een spijtbetuiging van de huurder kan soms gewicht in de schaal leggen.

1. **Alternatieve huisvesting door financiële middelen?**

* Als een huurder door bijvoorbeeld zijn uitkering afhankelijk is van de sociale huur, kunnen de consequenties van een huisuitzetting groot zijn voor de huurder. Ten eerste zal de huurder op wachtlijst voor sociale huur terechtkomen. Maar het belangrijkst is dat hij hoogstwaarschijnlijk voor een bepaalde periode wordt uitgesloten van sociale huur en geen financiële middelen heeft om in de vrije sector te huren. De rechter kijkt naar gevolgen een huiszetting voor de huurder.

1. **Alternatieve huisvesting bij familie, vrienden of kennissen die in de buurt wonen (acute of levensbedreigende situatie?)**

* Een andere overweging die de rechter maakt is of huurder bij een huisuitzetting tijdelijk ergens anders onderdak kan krijgen vanuit zijn sociale kring. Als dat zo is, dan hoeft ontbinding en ontruiming niet in de weg te staan. Pas als er sprake is van een acute noodsituatie dan wel levensbedreigende situatie bij een huiszetting, dan kan de rechter anders overwegen.

1. ‘Opendata CBS’, CBS Statline, opendata.cbs.nl, (zoek op voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio), laatst bijgewerkt op 11 januari 2019 [↑](#footnote-ref-1)
2. ‘Nieuwe Woningwet: hoofdlijnen’, Rijksoverheid, rijksoverheid.nl (zoek op woningcorporaties), [↑](#footnote-ref-2)
3. Prijspeil 2019 (kale huur), ‘Huurwoningen’, Huurwoningen, huurwoningen.nl (zoek op sociale huurwoningen) [↑](#footnote-ref-3)
4. ‘Over Aedes’, Aedes vereniging van woningcorporaties, aedes.nl (zoek op over Aedes) [↑](#footnote-ref-4)
5. ‘Wat zijn statushouders en vergunningshouders’, Werkwijzer vluchtelingen, werkwijzervluchtelingen.nl, (zoek op veelgestelde vragen) [↑](#footnote-ref-5)
6. Art. 19 lid 1 WonW: “onze Minister kan verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, toelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam.” [↑](#footnote-ref-6)
7. Prijspeil 2019 [↑](#footnote-ref-7)
8. *Kamerstukken* *II* 2013/2014, 33966, nr. 3, p. 43 [↑](#footnote-ref-8)
9. Prijspeil 2019 [↑](#footnote-ref-9)
10. ‘Toewijzen van betaalbare woningen’, Rijksoverheid, rijksoverheid.nl (zoek op woningcorporaties) [↑](#footnote-ref-10)
11. ‘Van Dale woordenboek’, Van Dale, vandale.nl (zoek op zero-tolerance) [↑](#footnote-ref-11)
12. Art. 7:213 BW [↑](#footnote-ref-12)
13. Art. 7:214 BW [↑](#footnote-ref-13)
14. Rechtbank Overijssel, 18 februari 2019 ECLI:NL:RBOVE:2019:562 (toegewezen) [↑](#footnote-ref-14)
15. Rechtbank Oost-Brabant, 30 augustus 2018, ECLI:NL:RBOBR:2018:4188 (afgewezen wegens bijzondere omstandigheden) [↑](#footnote-ref-15)
16. Sengers & Van der Sanden 2018, p. 18 [↑](#footnote-ref-16)
17. Kamerstukken II 1997/1998, 26089, nr. 3, p.11 [↑](#footnote-ref-17)
18. Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2017, p. 27 [↑](#footnote-ref-18)
19. Hoge Raad 6 maart 1964, NJ 1964/215 (Dorvo/Herngreen) [↑](#footnote-ref-19)
20. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/10 [↑](#footnote-ref-20)
21. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/11 [↑](#footnote-ref-21)
22. Kamerstukken II 1997/1998, 26 089 nr. 3 p. 1-2 [↑](#footnote-ref-22)
23. ‘Contractsvrijheid betekenis’ Appelman, appelman.nl (zoek op contractsvrijheid) [↑](#footnote-ref-23)
24. Gerechtshof ’s-Hertogenbosch 15 september 2015, ECLI:NL: GHSHE:2015:3591 [↑](#footnote-ref-24)
25. ‘Vragen over huisuitzetting vanwege hennepteelt in corporatiewoningen’ Aedes vereniging van woningcorporaties, aedes.nl (zoek op veelgestelde vragen), laatst gewijzigd op 4 januari 2017 [↑](#footnote-ref-25)
26. Duijnstee- van Imhoff 2016, p. 18 [↑](#footnote-ref-26)
27. Sengers & Van der Sanden 2018, p. 165 [↑](#footnote-ref-27)
28. Ter Meulen 2004 par. 15 [↑](#footnote-ref-28)
29. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/26 [↑](#footnote-ref-29)
30. Kamerstukken II 1997/1998 26 089 nr. 3 p. 23 [↑](#footnote-ref-30)
31. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/65 [↑](#footnote-ref-31)
32. Kamerstukken II 1997/1998 26 089 nr. 3 p. 23 [↑](#footnote-ref-32)
33. Sengers & Van der Sanden 2018, p. 157 [↑](#footnote-ref-33)
34. Hoge Raad 29 april 2011, ECLI:NL:HR:2011:BP4799 (huurder schiet te tekort in zijn verplichting) [↑](#footnote-ref-34)
35. Sengers & Van der Sanden 2018, p. 158 [↑](#footnote-ref-35)
36. Hoge Raad 13 maart 1981, ECLI:NL:PHR:1981:AG4158 (Haviltex) [↑](#footnote-ref-36)
37. Kamerstukken II 1997/1998 26 089 nr. 3 p. 23 -24 [↑](#footnote-ref-37)
38. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/80 [↑](#footnote-ref-38)
39. Sengers & Van der Sanden 2018 p. 176 [↑](#footnote-ref-39)
40. Gerechtshof ’s-Hertogenbosch 8 maart 2013 ECLI:NL:GHSHE:2013:BZ3510 [↑](#footnote-ref-40)
41. Rechtbank Midden-Nederland 1 juni 2016 ECLI:NL:RBMNE:2016:2858 (afgewezen vanwege gezondheidsproblemen en geen overlast) [↑](#footnote-ref-41)
42. Hoge Raad 29 mei 2009 ECLI:NL:HR:2009:BH2952 (Wallenburg/De Alliantie) [↑](#footnote-ref-42)
43. Kamerstukken II 1997/1998 26 089 nr. 3 p. 12 – 13 [↑](#footnote-ref-43)
44. Duijnstee- van Imhoff 2016, p. 19 [↑](#footnote-ref-44)
45. Duijnstee- van Imhoff 2016 p. 20 [↑](#footnote-ref-45)
46. Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2017, p. 27 [↑](#footnote-ref-46)
47. Kamerstukken II 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 14 [↑](#footnote-ref-47)
48. Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2017, p. 51 [↑](#footnote-ref-48)
49. Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 16. [↑](#footnote-ref-49)
50. Duijnstee- van Imhoff, 2016, p.3 [↑](#footnote-ref-50)
51. Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2017, p. 63 [↑](#footnote-ref-51)
52. Teeuw 2019, p. 148 [↑](#footnote-ref-52)
53. Partiële ontbinding [↑](#footnote-ref-53)
54. Sengers & Van der Sanden 2018 blz. 99 - 100 [↑](#footnote-ref-54)
55. ‘Woonfraude’, De Sleutels, desleutels.nl (zoek op woonfraude) [↑](#footnote-ref-55)
56. ‘Woonfraude’, De Goede Woning, degoedewoning.nl (zoek op woonfraude) [↑](#footnote-ref-56)
57. ‘Illegale onderhuur en Woonfraude’, Stichting Vestia, vestia.nl (zoek op illegale onderhuur en woonfraude) [↑](#footnote-ref-57)
58. Rechtbank Noord-Holland 25 januari 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:437 (WR 2016/96) [↑](#footnote-ref-58)
59. Duijnstee- van Imhoff, 2016, p. 32 [↑](#footnote-ref-59)
60. Möhring & Van der Hoek 2013, par. 1 [↑](#footnote-ref-60)
61. Van der Sanden 2017, p. 34 [↑](#footnote-ref-61)
62. Rechtbank Noord-Holland 25 januari 2016 ECLI:NL:RBNHO:2016:437 (R.o. 2.4) [↑](#footnote-ref-62)
63. HvJ EU 30 mei 2013, C-488/11, ECLI:EU:C:2013:341, m.nt. Redactie (Brusse en Gabarito/Jahani) (WR 2013/80) [↑](#footnote-ref-63)
64. Sengers & Van der Sanden 2018 p. 47 & 48 [↑](#footnote-ref-64)
65. HvJ EU 30 mei 2013, zaak C-488/11, ECLI:EU:C:2013:341 (Asbeek Brussel/Jahani) [↑](#footnote-ref-65)
66. Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2017, p. 11 [↑](#footnote-ref-66)
67. Sengers & Van der Sanden 2018, p. 45 - 46 [↑](#footnote-ref-67)
68. ‘Over Aedes’, Aedes vereniging van woningcorporaties, aedes.nl (zoek op over/about Aedes) [↑](#footnote-ref-68)
69. KLPD/DNR 2012, p. 23 - 24 [↑](#footnote-ref-69)
70. Ter Meulen 2004, par 2 [↑](#footnote-ref-70)
71. Prof. Dr. Toine Spapens is hoogleraar criminologie bij Tilburg University [↑](#footnote-ref-71)
72. ‘Hennep in Nederland’, RIEC-LIEC Code-Geel editie 3, 2018, magazine over ondermijning, magazines.riec.nl (zoek op Hennep in Nederland) [↑](#footnote-ref-72)
73. ‘Over het CCV’, Het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid, hetccv.nl, (zoek op over het ccv) [↑](#footnote-ref-73)
74. Van der Sanden 2017, p. 142 [↑](#footnote-ref-74)
75. Gerechtshof ’s-Hertogenbosch 16 augustus 2005, ECLI:NL:GHSHE:2005:AU4877 [↑](#footnote-ref-75)
76. Sengers & Van der Sanden 2018, p. 166 [↑](#footnote-ref-76)
77. Teeuw 2019, p. 329 [↑](#footnote-ref-77)
78. Art. 2.1 Aanwijzing Opiumwet [↑](#footnote-ref-78)
79. ‘Gedoogbeleid en coffeeshops’, Rijksoverheid, rijksoverheid.nl, (zoek op gedoogbeleid en coffeeshops) [↑](#footnote-ref-79)
80. ‘Hennep thuis?’, Politie, politie.nl, (zoek op hennep thuis) [↑](#footnote-ref-80)
81. ‘Medicinaal gebruik cannabis’, Informatie Centrum Cannabis, informatiecentrumcannabis.nl (zoek op medicinaal gebruik cannabis) [↑](#footnote-ref-81)
82. Teeuw 2019, p. 323 [↑](#footnote-ref-82)
83. ‘Aanwijzing Opiumwet (2015A003), Openbaar Ministerie, OM.nl, (zoek op Aanwijzing Opiumwet 2015A003) [↑](#footnote-ref-83)
84. Art. 3.2.1. Aanwijzing Opiumwet [↑](#footnote-ref-84)
85. Teeuw 2019, p. 324 [↑](#footnote-ref-85)
86. Kamerstukken II, 2016-2017, 34 763, nr. 3, p. 3 -4 [↑](#footnote-ref-86)
87. L. M Bruijn, ‘*De noodzakelijkheid van 13b Opiumwet-sluitingen*’, 14 januari 2019 [↑](#footnote-ref-87)
88. ‘De noodzakelijkheid van 13b Opiumwet sluitingen’, Omgevingsweb, omgevingsweb.nl, (zoek op de noodzakelijkheid van 13b Opiumwet sluitingen, [↑](#footnote-ref-88)
89. B. Endedijk, ‘Burgemeesters sluiten vaker drugspanden tegen geest der wet’, NRC 25 september 2018 [↑](#footnote-ref-89)
90. Of illegale seksinrichting [↑](#footnote-ref-90)
91. T. Heerschop, ‘Hennepkwekerij nekt huurwoning’, De Telegraaf 18 mei 2018 [↑](#footnote-ref-91)
92. Ter Meulen 2004, par. 2 [↑](#footnote-ref-92)
93. Van der Sanden 2017, p. 142 [↑](#footnote-ref-93)
94. Duijnstee- van Imhoff 2016, p. 41 [↑](#footnote-ref-94)
95. Sengers & Van der Sanden 2018, p. 163 [↑](#footnote-ref-95)
96. Teeuw 2019, p. 332 [↑](#footnote-ref-96)
97. ‘Illegale hennepteelt, Politie, politie.nl, 18 juli 2017 (zoek op illegale hennepteelt) [↑](#footnote-ref-97)
98. KLPD/DNR 2012, p. 103 [↑](#footnote-ref-98)
99. Van der Sanden 2017 p. 133 [↑](#footnote-ref-99)
100. Duijnstee- van Imhoff 2016, p. 41 [↑](#footnote-ref-100)
101. ‘Friese gezinnen op straat om een wietplantje’, Binnenlands Bestuur, binnenlandsbestuur.nl (zoek op Friese gezinnen op straat om een wietplantje) [↑](#footnote-ref-101)
102. ‘Beantwoording Kamervragen over het bericht dat Friese gezinnen op straat zijn gezet om een wietplantje’, Rijksoverheid, rijksoverheid.nl, (zoek op Beantwoording Kamervragen over het bericht dat Friese gezinnen op straat zijn gezet om een wietplantje (Kamerstukken II, 2018-2019, nr. 2193) [↑](#footnote-ref-102)
103. ‘Hennep thuis?’, Politie, politie.nl, (zoek op Hennep thuis?) [↑](#footnote-ref-103)
104. Teeuw 2019, p. 330 [↑](#footnote-ref-104)
105. C. Zijlmans, ‘Taakstraf voor wietkweker (54) met sneeuwvrij’, AD 26 juni 2018 [↑](#footnote-ref-105)
106. V. Schildkamp, ‘Kilo’s hennep gevonden in het huis van ouders Yuri van Gelder’, AD 9 januari 2019 [↑](#footnote-ref-106)
107. M. Witlox, ‘Ouders Yuri van Gelder moeten huis uit na vondst hennep, rechter stelt hen in ongelijk’, Omroep Brabant 22 februari 2019 [↑](#footnote-ref-107)
108. Sengers & Van der Sanden 2018, p. 167 [↑](#footnote-ref-108)
109. Duijnstee- van Imhoff 2016, p. 41 [↑](#footnote-ref-109)
110. Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2017, p. 68 [↑](#footnote-ref-110)
111. Sengers & Van der Sanden 2018, p. 161 - 162 [↑](#footnote-ref-111)
112. Ter Meulen 2004, par. 11 [↑](#footnote-ref-112)
113. Hoge Raad, 29 april 2011, ECLI:NL:HR:2011:BP4799 [↑](#footnote-ref-113)
114. Gerechtshof Leeuwarden, 23 juni 2009, ECLI:NL:2009:BI9773 [↑](#footnote-ref-114)
115. Sengers & Van der Sanden 2018, p. 162 - 163 [↑](#footnote-ref-115)
116. Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2017, p. 68 [↑](#footnote-ref-116)
117. Ter Meulen 2004, par. 11 [↑](#footnote-ref-117)
118. Ter Meulen 2004, par. 12 [↑](#footnote-ref-118)
119. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/27 [↑](#footnote-ref-119)
120. Hoge Raad, 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810 (R.o. 3.3.) [↑](#footnote-ref-120)
121. Hoge Raad, 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810 (R.o. 3.6) [↑](#footnote-ref-121)
122. ‘Nieuw standaardarrest over ontbinding van overeenkomsten’, BarentsKrans, barentskrans.nl, (zoek op nieuw ‘standaardarrest’ over ontbinding van overeenkomsten [↑](#footnote-ref-122)
123. ‘Ontbinding van een overeenkomst uitganspunt of uitzondering’, Kneppelhout & Korthals Advocaten, kneppelhout.nl, (zoek op Ontbinding van een overeenkomst: uitgangspunt of uitzondering?) [↑](#footnote-ref-123)
124. Hoge Raad, 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810 (R.o. 3.9.) [↑](#footnote-ref-124)
125. Ter Meulen 2004, par. 7 [↑](#footnote-ref-125)
126. Hoge Raad, 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810 (R.o. 3.6.) [↑](#footnote-ref-126)
127. Parket bij de Hoge Raad, 11 januari 2002, ECLI:NL:PHR:2002:AD4925, m.nt. J. Hijma (Schwarz/Gnjatovic) [↑](#footnote-ref-127)
128. E.H.H. Schelhaas 2007, p. 77 [↑](#footnote-ref-128)
129. Van der Sanden 2017, p. 163 [↑](#footnote-ref-129)
130. Van der Sanden 2017, p. 163 [↑](#footnote-ref-130)
131. Teeuw 2019, p. 437 [↑](#footnote-ref-131)
132. Kloosterman, Rossel & Rozeboom 2017, p. 353 [↑](#footnote-ref-132)
133. Ter Meulen 2004, par. 15 [↑](#footnote-ref-133)
134. Ter Meulen 2004, par. 15 [↑](#footnote-ref-134)
135. Gerechtshof Amsterdam 1 maart 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:761 (R.O. 3.5) [↑](#footnote-ref-135)
136. Ter Meulen 2007, par. 2 [↑](#footnote-ref-136)
137. Ter Meulen 2004, par. 7 [↑](#footnote-ref-137)
138. Ter Meulen 2007, par. 2 [↑](#footnote-ref-138)
139. Ter Meulen 2004, par. 12 [↑](#footnote-ref-139)
140. Duijnstee- van Imhoff 2016, p. 31 -32 [↑](#footnote-ref-140)
141. E.H.H. Schelhaas 2007, p. 76 [↑](#footnote-ref-141)
142. E.H.H. Schelhaas 2007, p. 78 [↑](#footnote-ref-142)
143. Hoge Raad, 22 juni 2007, ECLI:NL:HR:2007:BA4122 [↑](#footnote-ref-143)
144. Teeuw 2019, p. 278 [↑](#footnote-ref-144)
145. Ter Meulen 2004, par. 12 [↑](#footnote-ref-145)
146. Hoge Raad 9 februari 2001 ECLI:NL:HR:2001:AA9965 (R.O. 3.7 - Dommelsche Bierbrouwerij) [↑](#footnote-ref-146)
147. Ter Meulen 2004, par. 7 [↑](#footnote-ref-147)
148. Hoge Raad, 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810 (R.O. 3.5) [↑](#footnote-ref-148)
149. Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 15 november 2011, ECLI:NL:GHSHE:2011:BU5265 [↑](#footnote-ref-149)
150. ‘Belangrijk om te weten over cannabis’, Apotheek, apotheek.nl, (zoek op cannabis) [↑](#footnote-ref-150)
151. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 8 november 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:8948 [↑](#footnote-ref-151)
152. Sengers & Van der Sanden 2018, p. 163 - 164 [↑](#footnote-ref-152)
153. Ter Meulen 2004, par. 7 [↑](#footnote-ref-153)
154. Hoge Raad 30 november 1984, ECLI:NL:PHR:1984:AG4914 (Plieger/Van Delft) [↑](#footnote-ref-154)
155. Hoge Raad, 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810 (R.o. 3.9) [↑](#footnote-ref-155)
156. Kamerstukken II 1978/79, 14249, nr. 11, p. 3 [↑](#footnote-ref-156)
157. Ter Meulen 2004, par. 13 [↑](#footnote-ref-157)
158. Ter Meulen 2004, par. 13 [↑](#footnote-ref-158)
159. Ter Meulen 2004, par. 14 [↑](#footnote-ref-159)
160. Rechtbank ’s-Hertogenbosch, 6 juli 2006, ECLI:NL:RBSHE:2006:AY3533 [↑](#footnote-ref-160)
161. E.H.H. Schelhaas 2007, Blz. 76 [↑](#footnote-ref-161)
162. Ter Meulen 2004, par. 12 [↑](#footnote-ref-162)
163. Sengers & Van der Sanden 2018, p. 177 [↑](#footnote-ref-163)
164. W. Luyendijk, ‘Huurders hebben na hennepteelt recht op wonen’, NRC 11 oktober 2016 [↑](#footnote-ref-164)
165. Van der Sanden 2017, p. 17 - 18 [↑](#footnote-ref-165)
166. Gerechtshof ’s-Gravenhage, 24 mei 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BQ6606 [↑](#footnote-ref-166)
167. Teeuw 2019, p. 43 [↑](#footnote-ref-167)
168. Rechtbank Noord-Nederland, 18 april 2013, ECLI:NL:RBNNE:2013:BZ7896 [↑](#footnote-ref-168)
169. Van der Sanden 2017, p. 165 [↑](#footnote-ref-169)
170. ‘Verhuurdersverklaring’, Woonstede, woonstede.nl, (zoek op verhuurdersverklaring) [↑](#footnote-ref-170)
171. ‘Handreiking zwarte lijsten’, Aedes vereniging van woningcorporaties, aedes.nl, (zoek op AVG routeplanner en het gebruik van zwarte lijsten) [↑](#footnote-ref-171)
172. VERORDENING (EU) 2016/67, 27 april 2016 [↑](#footnote-ref-172)
173. ‘Verstrekken van persoonsgegevens’, Autoriteit Persoonsgegevens, autoriteitpersoonsgegevens.nl (zoek op verstrekken van persoonsgegevens [↑](#footnote-ref-173)
174. Beantwoording Kamervragen over praktijk van verhuurdersverklaringen, Rijksoverheid, rijksoverheid.nl, (zoek op Beantwoording Kamervragen over praktijk van verhuurdersverklaringen) Kamerstukken II, 2016/17, nr. 297 [↑](#footnote-ref-174)
175. Sengers & Van der Sanden 2018, p. 195 [↑](#footnote-ref-175)
176. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 3 [↑](#footnote-ref-176)
177. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 6 [↑](#footnote-ref-177)
178. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 4 en 14 [↑](#footnote-ref-178)
179. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 2 [↑](#footnote-ref-179)
180. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 7 [↑](#footnote-ref-180)
181. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 9 en 12 [↑](#footnote-ref-181)
182. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 6 [↑](#footnote-ref-182)
183. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 13 [↑](#footnote-ref-183)
184. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 15 [↑](#footnote-ref-184)
185. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 9 en 11 [↑](#footnote-ref-185)
186. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 3 [↑](#footnote-ref-186)
187. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 1 [↑](#footnote-ref-187)
188. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 6 [↑](#footnote-ref-188)
189. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 5 [↑](#footnote-ref-189)
190. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 11 [↑](#footnote-ref-190)
191. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 3 [↑](#footnote-ref-191)
192. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 5 [↑](#footnote-ref-192)
193. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 12 [↑](#footnote-ref-193)
194. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 9 en 15 [↑](#footnote-ref-194)
195. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 13 [↑](#footnote-ref-195)
196. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 8 en 9 [↑](#footnote-ref-196)
197. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 5 [↑](#footnote-ref-197)
198. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 2 [↑](#footnote-ref-198)
199. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 4 [↑](#footnote-ref-199)
200. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 6 [↑](#footnote-ref-200)
201. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 13 [↑](#footnote-ref-201)
202. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 11 [↑](#footnote-ref-202)
203. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 3 en 12 [↑](#footnote-ref-203)
204. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 9 [↑](#footnote-ref-204)
205. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 11 [↑](#footnote-ref-205)
206. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 2 [↑](#footnote-ref-206)
207. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 14 [↑](#footnote-ref-207)
208. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 10 [↑](#footnote-ref-208)
209. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 5 [↑](#footnote-ref-209)
210. Zie bijlage I, afgewezen uitspraken, uitspraak 15 [↑](#footnote-ref-210)
211. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 16 [↑](#footnote-ref-211)
212. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 18 [↑](#footnote-ref-212)
213. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 26 [↑](#footnote-ref-213)
214. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 25 [↑](#footnote-ref-214)
215. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 19 [↑](#footnote-ref-215)
216. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 23 [↑](#footnote-ref-216)
217. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 19 [↑](#footnote-ref-217)
218. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 20 [↑](#footnote-ref-218)
219. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 21 [↑](#footnote-ref-219)
220. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 20 en 28 [↑](#footnote-ref-220)
221. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 18 [↑](#footnote-ref-221)
222. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 23 [↑](#footnote-ref-222)
223. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 19 en 25 [↑](#footnote-ref-223)
224. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 16 en 28 [↑](#footnote-ref-224)
225. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 24 [↑](#footnote-ref-225)
226. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraken 21, 22 en 28 [↑](#footnote-ref-226)
227. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 23 en 24 [↑](#footnote-ref-227)
228. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 20 [↑](#footnote-ref-228)
229. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 30 [↑](#footnote-ref-229)
230. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 19 [↑](#footnote-ref-230)
231. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 24, 27 en 29 [↑](#footnote-ref-231)
232. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 16 [↑](#footnote-ref-232)
233. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 25 [↑](#footnote-ref-233)
234. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 28 [↑](#footnote-ref-234)
235. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 16, 17, 20 en 30 [↑](#footnote-ref-235)
236. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 20 [↑](#footnote-ref-236)
237. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 18 en 24 [↑](#footnote-ref-237)
238. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 23 [↑](#footnote-ref-238)
239. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 20, 24, 25 en 26 [↑](#footnote-ref-239)
240. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 26 [↑](#footnote-ref-240)
241. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 27 [↑](#footnote-ref-241)
242. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 17, 18, 21, 23, 27 en 28 [↑](#footnote-ref-242)
243. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 17 [↑](#footnote-ref-243)
244. Zie bijlage II, toegewezen uitspraken, uitspraak 23 [↑](#footnote-ref-244)
245. Uitspraken in eerste aanleg waarbij vervolgens hoger beroep is ingesteld tellen ook mee. [↑](#footnote-ref-245)
246. Tussenuitspraken niet relevant voor inhoudelijke overweging [↑](#footnote-ref-246)
247. Tussenuitspraken niet relevant voor inhoudelijke overweging [↑](#footnote-ref-247)
248. ECLI:NL:GHSHE:2015:36 [↑](#footnote-ref-248)
249. https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/standaardmodel-huurovereenkomst-zelfstandige-woonruimte.html [↑](#footnote-ref-249)
250. Op grond van rechtspraak van het Europese Hof van Justitie en nationale rechters is het van belang dat een maximum wordt verbonden aan de boete en dat het geen eenzijdige boete betreft, die alleen geldt voor de huurder. Dat brengt het risico met zich mee dat het beding als onredelijk bezwarend wordt aangemerkt en om die reden buiten toepassing wordt gelaten. Een rechter zal dan ook niet overgaan tot matiging. Om die reden verdient het ook de voorkeur te concretiseren in welke situaties de boete verschuldigd is, vandaar dat in dit model gekozen is voor een aparte boete bij onderhuur (art. 6.6.) en handelen in strijd met het hennepverbod (a.9). Het staat verhuurder vrij andere bedragen op te nemen in dit artikel, met dien verstande dat de hoogte van de boete niet mag leiden tot een verstoring van het evenwicht tussen de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen dan wel tot een onevenredig hoge schadevergoeding. In voorgaande versies van dit model was ook een winstafdracht-beding opgenomen. Echter, op grond van rechtspraak bestaat het risico dat de cumulatie van een boetebeding en een winstafdracht-beding in algemene voorwaarden in haar geheel als een oneerlijk beding wordt aangemerkt en buiten werking wordt gesteld. De verhuurder kan ook zonder beding in de algemene voorwaarden winstafdracht vorderen, maar zal dat moeten baseren op de wet, artikel 6:104 BW. [↑](#footnote-ref-250)