

HENNEPKWEEK, DE STAND VAN ZAKEN

Vindplaats: WR 2007, 1

Auteur: mr. H.J. ter Meulen

1 Inleidende opmerkingen

Bijna twee jaar geleden (*WR* 2004, 288, afl. 11) verscheen de Hennepspecial waarin ik een uitgebreide toelichting heb gegeven omtrent de juridische aspecten die verbonden zijn aan het exploiteren van hennepkwekerijen in huurwoningen. Daarin heb ik geconcludeerd dat na een aarzelend begin in de jaren negentig (waarin het kweken van hennep nog wel eens gezien werd als een uit de hand gelopen hobby), uiteindelijk vanaf de eeuwwisseling een omslagpunt in de jurisprudentie werd bereikt, onder andere door de veranderde inzichten omtrent de risico's van dergelijke kwekerijen. Mede als gevolg daarvan is er een continue stroom jurisprudentie verschenen waarin met name de kans op het ontstaan van gevaarlijke situaties, dit gecombineerd met andere voor verhuurder bijkomende risico's (zoals de nadelige verzekeringsgevolgen bij het daadwerkelijk ontstaan van schade) van beslissende invloed is geweest ten aanzien van de beoordeling van (niet goed) huurderschap. Deze aspecten met betrekking tot de gevaarzetting leidden tot de conclusie dat een bedrijfsmatige hennepweek in strijd is met de woonbestemming ondanks het feit dat de kwekerij in slechts één kamertje of in een schuurtje achter in de tuin werd geëxploiteerd. Enkel als er sprake was van een wel zeer bijzonder woonbelang bij de huurder bestond de mogelijkheid om aan een dreigende ontruiming te ontsnappen.

In de afgelopen twee jaar is evenwel weer een behoorlijk aantal hennepuitspraken verschenen (die onder meer betrekking hadden op bijkomende kwesties zoals het beleid van verhuurder) zodat het interessant is om te bezien of de bestendige lijn in de jurisprudentie is doorgetrokken. Dan blijkt dat bij de meeste gerechtelijke instanties (inmiddels ook bij Gerechtshof Leeuwarden, 14 december 2005 LJN AU8181) de toetsingscriteria (goed huurderschap, bestemming woonruimte, bewijslastverdeling) inderdaad zijn aangescherpt, zij het dat Gerechtshof Amsterdam alsmede enkele kantonrechters nog wel eens wat meer coulantie betrachten met de hennep kwekende huurder. Voorts, maar dat was natuurlijk te verwachten, zijn sommige hennep kwekende huurders het wat spitsvondiger gaan aanpakken door erop te wijzen (maar meestal niet aannemelijk te maken) dat de hennepplanten geteeld werden via een veilige installatie zonder enige gevaarzetting. Als de huurder er in slaagt om zulks aan te tonen (hij draagt nu eenmaal wél het bewijsrisico) doet zich de vraag voor of ook een 'veilige hennepkwekerij' in strijd is met de bestemming woonruimte. Hetzelfde kan gesteld worden ten aanzien van een amateuristisch opgezette hennepsteelt weliswaar groter dan vijf planten maar niet echt professioneel en/of bedrijfsmatig van opzet. Voorts blijkt dat het beleid van de collectieve verhuurder (nagenoeg altijd een woningcorporatie) een steeds grotere rol gaat spelen. [2] Dit beleid wordt zo langzaam aan niet alleen de toetssteen waaraan 'goed huurderschap' wordt opgehangen maar het geeft huurder ook de mogelijkheid om met een kritische beoordeling van dat

beleid aan een ontbinding te ontkomen. Alhoewel de rechterlijke beslissingen daaromtrent een verschil in waardering laten zien, levert dit nieuwe criterium toch aardige motiveringen op die zeker wel voor discussie vatbaar zijn. Maar het geheel overziende moet toch geconcludeerd worden dat afgezien van enkele succesjes voor de huurder, de in de Hennepspecial beschreven lijn in de jurisprudentie, in de afgelopen twee jaar grotendeels is bevestigd. Dat neemt niet weg dat het zeker de moeite loont om aan de hand van een aantal relevante criteria, enkele van de sedertdien verschenen uitspraken nader te bespreken.

2 Motivering en kwalificaties

Voorafgaande aan deze 'criteria-gewijze' bespreking wil ik nog even stilstaan bij de kwalificatie van het begrip 'tekortkoming' alsmede bij de motivering ten aanzien van het woonbelang van de huurder. Opvallend is dat in relatief veel uitspraken gesproken wordt van een 'toerekenbare' tekortkoming (en in een enkel geval zelfs van een 'ernstig toerekenbare' tekortkoming). Die kwalificatie is juridisch niet correct omdat een tekortkoming niet toerekenbaar hoeft te zijn. Iedere tekortkoming geeft immers, conform het gestelde in art. 6:265 lid 1 BW, aan de wederpartij de bevoegdheid om de overeenkomst te ontbinden respectievelijk (in huurzaken) ontbinding daarvan te vorderen tenzij de bijzondere aard of geringe betekenis van de tekortkoming, deze ontbinding (met haar gevolgen) niet rechtvaardigt. De verwijtbaarheid komt daarbij niet aan de orde.

Hetzelfde geldt voor de gradatie 'ernstig'. In het arrest De Bruin/Meiling [3], heeft de Hoge Raad tot uitdrukking gebracht dat het stellen van eisen aan de mate van de tekortkoming niet wenselijk is. Kennelijk willen rechters (en zeker advocaten) met de toevoeging 'ernstig' en/of 'toerekenbaar' aangeven dat de tekortkoming daarmee 'niet bijzonder van aard of gering van betekenis' is. Alhoewel vanuit praktisch redactionele overwegingen een dergelijke omschrijving begrijpelijk is (het klinkt nu eenmaal beter dan om steeds de uitzonderingsbepaling van art. 6:265 lid 1 BW te herhalen) moet het gebruik van een dergelijke kwalificatie toch ontraden worden. Niet alleen vanwege de juridische irrelevantie daarvan maar ook omdat het gebruik van deze kwalificatie veronderstelt dat het bewijsrisico van 'ernstig' dan wel 'toerekenbaar' op de verhuurder komt te liggen (hetgeen dus niet zo is) dan wel dat het ontbreken van schuld aan de zijde van de huurder mogelijk de ontbinding van de huurovereenkomst zou kunnen voorkomen (hetgeen ook niet het geval is). Als ik hiernavolgend toch het woord 'toerekenbaar' hanteer komt dat omdat dit in de betreffende uitspraak aldus is weergegeven.

In het verlengde hiervan wil ik tevens verwijzen naar de door mij in de Hennepspecial beschreven waardering van het woonbelang van de huurder. [4] In nogal wat uitspraken wordt overwogen dat met betrekking tot de vraag of de tekortkoming aanleiding geeft tot ontbinding van de overeenkomst, rekening moet worden gehouden 'met alle omstandigheden van het geval' waaronder dus het woonbelang van de huurder. In de Hennepspecial heb ik evenwel uitvoerig toegelicht dat dit toetsingscriterium (voortkomend uit met name het arrest van de HR 22 oktober 1999, NJ 2000, 208 (Twickler/R)) niet logisch is.

Het woonbelang van de huurder kan naar mijn mening een tekortkoming niet ineens 'bijzonder van aard dan wel gering van betekenis' maken, maar kan wél van belang zijn bij de beoordeling van de vraag of op grond van de vastgestelde tekortkoming (die nu eenmaal een ontbinding rechtvaardigt) de juridische ontbinding met haar gevolgen daadwerkelijk kan worden toegewezen. In dat geval zal naar mijn mening aansluiting dienen te worden gezocht bij het criterium zoals omschreven in art. 6:248 lid 2 BW, te weten dat een eenmaal vastgestelde conclusie (waaronder de vaststelling dat de tekortkoming de gevorderde ontbinding rechtvaardigt) toch niet van toepassing is voor het geval dit in de gegeven omstandigheden (lees: woonbelang huurder) naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Deze constatering is uiteraard wel van belang omdat in het ene geval (het meenemen van het woonbelang bij alle omstandigheden van het geval) een grotere afweging van belangen mogelijk is dan bij het criterium zoals omschreven in art. 6:248 lid 2 BW. In dat geval is er sprake van een terughoudende toetsing waarbij aan het woonbelang zwaarwegende eisen worden gesteld. Alhoewel in nagenoeg geen enkele gerechtelijke uitspraak met zoveel woorden naar het criterium van art. 6:248 lid 2 BW wordt verwezen [5] , mag wel uit nagenoeg alle uitspraken waarin het woonbelang wordt overwogen, geconcludeerd worden dat de rechter deze verzwaarde toetsing terdege aanhoudt.

3 Wanneer is sprake van een bedrijfsmatige teelt van hennep?

Ten aanzien van dit criterium mag het arrest van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch 24 mei 2005, *WR* 2006, 117 in meerdere opzichten boeiend worden genoemd. Het ging om een kwekerij van slechts 42 plantjes waaronder vier grote planten en (aldus de huurder) 38 stekjes van één andere plant. De hennepplanten stonden in verschillende ruimten en werden op een amateuristische wijze geteeld. Dus zonder assimilatielampen en allerlei elektrische en ventilatievoorzieningen die normaliter voor een professionele kwekerij noodzakelijk en ook meestal gebruikelijk zijn.

Omdat de huurder via een vindingrijk betoog (slechts vier planten en 38 stekjes van één andere plant) het aantal planten tot slechts vijf probeerde te reduceren, zag het hof zich allereerst genoodzaakt om de grenslijn tussen privé en bedrijfsmatige teelt te markeren. Het hof zoekt dan aansluiting bij de Aanwijzing Opiumwet en stelt ook civielrechtelijk vast dat bij de aanwezigheid van méér dan vijf hennepplanten sprake is van een bedrijfsmatige teelt. Dat de 38 stekjes van slechts één moederplant afkomstig zijn, speelt geen rol. Die 38 stekjes kunnen immers op hun beurt uitgroeien tot 38 planten en daarmee kon huurder (aldus het hof) een hoeveelheid hennep kweken die de hoeveelheid voor eigen gebruik ver te boven zou gaan.

Interessant is ook de verdere beoordeling van het hof met betrekking tot de Aanwijzing Opiumwet. In die Aanwijzing is namelijk een aantal factoren opgesomd die mede een aanknopingspunt kunnen bieden voor de aanname dat er sprake is van een beroeps- of bedrijfsmatige teelt. [6] Maar het is niet zo dat aan al die factoren voldaan moet zijn om tot

de kwalificatie 'bedrijfsmatig' te komen. Of, anders gezegd: een kwekerij van méér dan vijf planten zonder professionele installatie kan even goed als bedrijfsmatig worden gekwalificeerd als een professionele installatie waarin nog enkel de plantjes ontbreken. [7] Het aanwezig hebben in het gehuurde van een kwekerij van méér dan vijf plantjes heeft zodoende een commercieel en bedrijfsmatig karakter hetgeen in beginsel de tekortkoming aan de zijde van de huurder doet vaststaan.

Nu behoeft een bedrijfsmatige activiteit op zich nog geen voldoende grond op te leveren voor een ontbinding van de huurovereenkomst. Het hangt immers af van de aard van het bedrijf c.q. van de betreffende activiteit alsmede van de bijkomende omstandigheden, of huurder (gezien de overeengekomen woonbestemming) daartoe gerechtigd zou zijn. [8] Zoals ik in de Hennepspecial heb toegelicht [9] speelt daarbij de mate van gevaarstelling een belangrijke rol. Naarmate de betreffende activiteit een hoger risico met zich brengt zal sneller worden aangenomen dat er sprake is van strijd met de bestemming woonruimte.

In de betreffende zaak waarover het Gerechtshof 's-Hertogenbosch te oordelen had, bleek dit toch een lastige kwestie omdat, gezien de amateuristische teeltwijze het nog maar zeer de vraag was of van een gevaarlijke situatie kon worden gesproken. Het hof omzeilt deze lastige klip door aansluiting te zoeken bij het beleid van verhuurder (zijnde een woningcorporatie) die in het algemeen een groot belang had bij het tegengaan van bedrijfsmatige teelt van hennep in de door haar verhuurde woningen, met name vanwege de daaraan 'in de regel' verbonden gevaarstelling alsmede het verzekeringsrisico. Vervolgens blijkt dan de precedentwerking een beslissend criterium te vormen. De woningcorporatie (aldus het hof) dient een duidelijk en eenduidig beleid jegens haar huurders te kunnen voeren. Uitzonderingen kunnen daarop niet worden toegestaan tenzij op grond van bijzondere omstandigheden die huurder in concreto niet had aangetoond. Dus als een kwekerij als bedrijfsmatig moet worden gekwalificeerd dan doet het er in de visie van dit hof eigenlijk niet meer zoveel toe of de kwekerij in enigerlei opzicht 'gevaarstellende tendensen' vertoont. De handelwijze van huurder werd in strijd bevonden met goed huurderschap hetgeen temeer aan huurder kon worden aangerekend omdat de betrokken verhuurder haar huurders van het 'niet-gedoogbeleid' in kennis had gesteld. Aan de vraag of er ook nog sprake zou zijn geweest van een handelwijze in strijd met de bestemming woonruimte kwam het hof niet meer toe.

Deze redenering van het hof lijkt wellicht wat 'kort door de bocht' maar is zeker ten aanzien van woningcorporaties wel belangrijk. Zoals uit de hierna te bespreken uitspraken met betrekking tot het beleid van woningcorporaties zal blijken, speelt juist dit beleid en de daaraan verbonden precedentwerking, een belangrijke rol. Het toestaan van precedents geeft huurder een belangrijk argument om zich tegen een ingestelde vordering te verweren. Maar dan gaat het toch naar mijn mening om precedents die de verhuurder zelf toestaat en waaraan andere huurders mogelijk rechten kunnen ontleen (ik verwijs nu reeds naar de hierna te bespreken uitspraak van de Ktr. Helmond van 27 april 2005). [10] Als de rechterlijke

instantie evenwel zelf besluit dat in een bepaalde situatie geen sprake is van een tekortkoming, dan kan naar mijn mening niet direct gesproken worden van een precedent ten aanzien waarvan verhuurder haar beleid moet aanpassen. Met andere woorden, in dit geval had het hof zeker gelet op de omstandigheden van de concrete situatie, het verweer van huurder dat geen sprake was van strijd met de woonbestemming, niet onbesproken terzijde mogen laten.

4 Bestemming woonruimte

De vraag of een hennepkwekerij gezien de concrete omstandigheden al dan niet in strijd is met de bestemming woonruimte, is een nagenoeg altijd terugkerend discussiepunt. Met name blijkt dit uit Rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam 13 september 2006 (*WR 2007, 2*) waarin de rechter eveneens had te oordelen over het karakter van een 'beperkt professioneel' opgezette hennepkwekerij in een schuurtje achter de woning. Wél broeilampen, watervoorzieningen en een afzuigstelsel maar slechts met een (regulier) stroomverbruik van 800 Watt, te vergelijken met een magnetron. Gevaarstelling was sowieso niet aanwezig en door het ontbreken van voldoende verwarming kon (aldus de huurder) maar één keer per jaar geoogst worden. Niet blijkt om hoeveel hennepplanten het ging, maar deze situatie komt toch dicht in de buurt van het feitencomplex waaromtrent het Gerechtshof 's-Hertogenbosch had te oordelen.

Verhuurder (ook een woningcorporatie) had aan haar vordering art. 7:213 BW ten grondslag gelegd én daarbij gesteld dat huurder de daarin neergelegde zorgverplichting ten aanzien van het gehuurde niet althans niet naar behoren in acht had genomen. Interessant is de toelichting die de kantonrechter ten aanzien van deze zorgverplichting geeft. Die zorgverplichting impliceert (aldus de kantonrechter) dat huurder:

- het gehuurde niet beschadigt;
- geen overlast veroorzaakt aan omwonenden;
- het gehuurde feitelijk gebruikt;
- zich onthoudt van activiteiten waardoor de verhuurbaarheid van omliggende woningen wordt beperkt;
- het gehuurde gebruikt conform de aangegeven bestemming.

De kantonrechter loopt deze 'checklist' af en constateert onder meer dat er geen sprake is van enige gevaarstelling, vervolgens dat de woonruimte steeds gewoon is gebruikt (waardoor geen wijziging in de woonbestemming is opgetreden) maar concludeert uiteindelijk wél dat huurder, door hennep te kweken, het imago van de betreffende woonomgeving heeft benadeeld. Dat is weliswaar in strijd met 'goed huurderschap' maar die tekortkoming wordt als te gering beoordeeld om een ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen.

Vraag is nu of de kantonrechter tot een ander oordeel zou zijn gekomen als verhuurder (net zoals in de hiervoor besproken 'Bossche situatie') een beroep had gedaan op haar beleid en de precedentwerking die van een uitzondering op dat beleid zou uitgaan. Dat is een

interessante vraag die hiernavolgend bij het onderdeel 'beleid' nader aan de orde zal komen.

Eerst de kwestie van de woonbestemming en het handelen in strijd daarmee. Dat die vraag bij hennepkwekerijen herhaaldelijk aan de orde komt, is overigens begrijpelijk te noemen omdat het antwoord bepaald wordt door de 'aard van het bedrijf en de bijbehorende feitelijke omstandigheden'. Daaraan kan naar mijn mening worden toegevoegd [11], de omvang van de bedrijfsmatige activiteit (een kamer, schuurtje, of een halve woning) waarbij de omvang op haar beurt weer door de 'aard' van de activiteit beïnvloed wordt (of, anders gezegd: hoe groter het risico, hoe eerder er strijd zal zijn met de woonbestemming).

Heel duidelijk is het Gerechtshof 's-Gravenhage (18 augustus 2006, WR 2007, 3):

De apparatuur benodigd voor een hennepkwekerij en de voorzieningen die nodig zijn om de stankoverlast tegen te gaan (...) zijn voor een woning niet normaal of gebruikelijk. Dat leidt er toe dat - anders dan bijvoorbeeld het gebruik van een deel van de woning als kantoor - het gebruik van een deel van de woning als hennepkwekerij al snel in strijd zal zijn met de woonbestemming.

Vervolgens laat betreffend hof daar nog een opmerkelijk oordeel op volgen:

Om te kunnen spreken van strijd met de woonbestemming is het niet noodzakelijk dat sprake is van overlast.

En daarin heeft het hof gelijk. Als eenmaal een tekortkoming van de huurder is vastgesteld vanwege het uitoefenen van een activiteit in strijd met de woonbestemming, dan kan die tekortkoming niet worden weggenomen als een eventueel neveneffect van die tekortkoming (de overlast) zich niet heeft voorgedaan. Hooguit kan dat neveneffect (indien wél aanwezig) verzwarend werken bij de beoordeling van de uitzonderingsbepaling in art. 6:265 lid 1 BW. Maar in de zaak die ter beoordeling lag aan het oordeel van het Gerechtshof Den Haag kwam bij de toetsing aan die uitzonderingsbepaling, de eventuele overlast niet aan de orde.

Desalniettemin kan uit deze en uit enkele andere hierna te bespreken uitspraken worden opgemaakt, dat een eventuele 'escape' voor de hennep kwekende huurder toch ligt in de mate van gevaarstelling. Het Gerechtshof Den Haag formuleert het in de hiervoor besproken uitspraak aldus, dat huurder wel gesteld heeft dat de kwekerij op een kundige wijze was aangelegd maar niets gesteld heeft 'omtrent de aard van de getroffen voorzieningen', reden waarom het hof het bewijsaanbod passeert.

Eenzelfde overweging vindt men terug in Gerechtshof Amsterdam 2 februari 2006, WR 2006, 120. Nadat het hof (anders dan de kantonrechter) had geoordeeld dat sprake was van een wijziging in de bestemming van het gehuurde, stond vervolgens de brandveiligheid ter discussie. Het hof overwoog daarbij dat van huurder (die de brandonveilige situatie

ontkende) 'een meer specifieke opgave aangaande de aard en constructie van de elektrische installatie en de deugdelijke aanleg daarvan mogen worden verwacht'. Zie in dit kader ook Gerechtshof 's-Hertogenbosch 4 juli 2006 (*Prg.* 2006, 171) waarbij uitvoerig is ingegaan op de verhoogde risicoaspecten van een hennepkwekerij. Verhuurder had onder meer een verklaring ingebracht van de betreffende energiemaatschappij waarvan de manager als volgt verklaarde:

Je zou voor een veilige hennepkwekerij de normen kunnen aanhouden voor kassen. Een hennepkwekerij is niet per definitie gevaarlijk, maar is gevaarlijk omdat hij vaak ondeskundig aangesloten wordt, dat wil zeggen met name vanwege te dunne bedradingen.

Nu zal het wel een utopie blijven dat hennepkwekerijen volgens de 'normen' worden geïnstalleerd al was het maar, omdat vanwege de grote energieafname de kans op ontdekking nu eenmaal groter wordt en een hennepkwekerij nog altijd een strafrechtelijk verboden activiteit blijft. Dat neemt echter niet weg dat een huurder die wél alle veiligheidsvoorschriften met betrekking tot de energietoevoer in acht neemt dan wel die genoeg neemt met een mindere energieafname en daardoor een mindere opbrengst, de mogelijkheid heeft om aan de gevorderde ontbinding respectievelijk ontruiming te ontkomen, zij het dat in dat geval het verzekeringsrisico dat verhuurder loopt alsmede het 'duidelijke en eenduidige' beleid van verhuurder, toch het nodige tegenwicht in de schaal zullen leggen. Maar als een dergelijk beleid ontbreekt (bijvoorbeeld bij particuliere verhuurders of sommige institutionele beleggers) is het bij de beoordeling van dergelijke hennepkwekerijen niet op voorhand zeker naar welke kant de rechterlijke balans zal uitslaan.

Ten slotte mag met betrekking tot dit onderdeel niet onvermeld blijven dat de woonbestemming uiteraard ook geldt voor de verhuur van standplaatsen van woonwagens. De bedrijfsmatige teelt van hennep op een als woonwagenstandplaats verhuurde onroerende zaak leidt, aldus Ktr. Amersfoort [12] tot een 'toerekenbare' tekortkoming in de nakoming van de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting, die een ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Daarbij overweegt de kantonrechter nadrukkelijk (zulks naar aanleiding van de betwisting door huurders) dat van bedrijfsmatige hennep teelt zoals op het woonwagenkamp vrijwel 'wagen aan wagen' gebeurde gemakkelijk een negatieve invloed uitgaat op de woonomgeving. Teneinde te voorkomen dat haar woonwagencentra niet verworden tot 'no-go areas' heeft verhuurder (aldus de kantonrechter) een groot belang bij het daadwerkelijk handhaven van de woonbestemming van de standplaatsen.

Daarbij werd mede van belang geacht dat verhuurder (zijnde een woningcorporatie) conform het bepaalde in art. 12A van het Besluit Beheer Sociale Huursector, de taak heeft bij te dragen aan de leefbaarheid in buurten en wijken waar haar woningen en standplaatsen zijn gelegen.

Als de hennepkwekerij is ingericht in een afzonderlijke loods, deel uitmakende van het woonwagencolplex (een situatie die in de praktijk nog wel eens voorkomt) dan kunnen degenen die gezamenlijk tot het gebruik van die loods gerechtigd zijn, ook gezamenlijk daartoe verantwoordelijk worden gesteld. Een situatie die vergelijkbaar is met het medegebruik van een gemeenschappelijke voorziening in een woongebouw (zie ook hierna sub 6, laatste alinea).

5 Bewijslastverdeling/bewijsrisico

In de Hennepspecial heb ik erop gewezen [13] dat de bewijslast met betrekking tot de uitzonderingsbepaling van art. 6:265 lid 1 BW (te weten dat de tekortkoming gering van betekenis is dan wel bijzonder van aard) in dit geval op de hennep kwekende huurder ligt. En dat houdt dan in dat als de rechter in beginsel de tekortkoming heeft vastgesteld, de huurder moet aantonen dat in betreffend geval aan de exploitatie van de hennepkwekerij absoluut geen nadelige risico's verbonden waren en dat er evenmin kans op schade bestond en/of dat de kwekerij maar beperkt van omvang was. Toch blijkt uit de jurisprudentie dat dit uitgangspunt niet altijd wordt gevolgd. Opvallend zijn in dit opzicht de tegengestelde arresten van het Gerechtshof Amsterdam. In zijn arrest van 15 december 2005 (*WR* 2006, 119) stelt voormeld hof allereerst vast dat de betreffende hennepcultuur in de woning (170 planten) als bedrijfsmatig moet worden aangemerkt en dat dit een 'toerekenbare tekortkoming' van huurder oplevert. Vervolgens overweegt het hof dat niet gebleken is dat de hennepcultuur daadwerkelijk tot overlast of schade heeft geleid alsmede dat onvoldoende gesteld is (door verhuurder) dat de hennepcultuur de kans op overlast of schade aanmerkelijk heeft vergroot. Vordering wordt zodoende afgewezen. Betreffend arrest is overigens geheel in de lijn van Gerechtshof Amsterdam 9 juli 2004 (*WR* 2004, 300) dat reeds in de Hennepspecial (*WR* 2004, 288, p. 317) is besproken en ten aanzien waarvan ik concludeerde dat als het hof tot een tekortkoming concludeert, de bewijslast met betrekking tot de uitzonderingsbepaling van art. 6:265 lid 1 BW bij de huurder had moeten liggen, dit in navolging van HR 31 december 1993, *NJ* 1994, 317 (Abbas/WBV 's-Gravenhage) respectievelijk HR 27 november 1998, *NJ* 1999, 197 (De Bruin/Meiling). [14]

Het hiervoor vermelde arrest van het Gerechtshof Amsterdam van 15 december 2005 is in die zin opmerkelijk te noemen omdat hetzelfde gerechtshof twee maanden eerder [15] had weergegeven dat in het betreffende geval de huurder de feiten en omstandigheden diende aan te tonen met betrekking tot de bijzondere aard of het geringe karakter van de tekortkoming. Dit oordeel wordt dan nadrukkelijk bevestigd in het arrest van Gerechtshof Amsterdam 2 februari 2006 (*WR* 2006, 120) waarin het hof, na te hebben vastgesteld dat het exploiteren van de hennepkwekerij in beginsel een 'toerekenbare' tekortkoming oplevert, vervolgens overweegt (sub 3.4.1):

De stelplicht en de bewijslast voor de omstandigheden die nopen tot het afwijzen van de vordering tot ontbinding ligt in beginsel bij degene die tekort is geschoten in de naleving van zijn verplichting(en).

Deze overweging is correct maar het moet nog bezien worden of dit in de toekomstige uitspraken van betreffend hof ook als bestendige lijn wordt gehandhaafd.

Het bekendste voorbeeld met betrekking tot dit onderwerp is toch wel de uitspraak van Kantonrechter Eindhoven [16] die het hebben van een hennepkwekerij in het gehuurde pas in strijd vond met goed huurderschap indien deze activiteit ook overlast, schade of gevaar zou veroorzaken. De bewijsopdracht voor deze omstandigheden werd daarbij op verhuurder gelegd, die daaraan niet (overtuigend) kon voldoen waarna de vorderingen werden afgewezen. Deze uitspraak heeft destijds in de pers het nodige stof doen opwaaien, dit in tegenstelling tot het arrest van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch waarbij in hoger beroep het vonnis van de kantonrechter werd vernietigd.

In voormeld arrest van 14 maart 2006 komt het Gerechtshof 's-Hertogenbosch op grond van de feitelijke omstandigheden tot het oordeel dat het bedrijfsmatig karakter van de aangetroffen hennepplantage voldoende vaststaat. Dit zo zijnde behoeft verhuurder in beginsel geen nader bewijs te leveren. Dat het hof tot deze uitspraak zou komen, lag wel in de lijn der verwachtingen [17] maar echt opmerkelijk wordt betreffend arrest pas als het hof, met betrekking tot die uitzonderingsbepaling van art. 6:265 lid 1 BW, de specifieke omstandigheden van het geval gaat beoordelen. Uitgangspunt vormt daarbij de stellige bewering van huurder dat de hennepkwekerij vakkundig was aangelegd en geen direct gevaar voor het gehuurde en de omgeving vormde, terzake waarvan hij nadrukkelijk bewijs aanbood. De kwestie wordt daarmee interessant gezien de hierboven bij § 3 weergegeven uitlating van de manager van het energiebedrijf dat een hennepkwekerij niet per definitie gevaarlijk hoeft te zijn en dat het opzetten van een veilige hennepkwekerij dus mogelijk is. Daarvan uitgaande zou het niet onlogisch zijn geweest indien het hof huurder tot het bewijs van zijn stelling had toegelaten. Maar dat gebeurt dus niet en gooit het hof 'de deur in het slot' door te overwegen dat zelfs indien zou komen vast te staan dat er geen sprake is van directe gevaarstelling, verhuurder de illegale bedrijfsmatige kweek van hennep in haar huurwoningen niet behoeft te dulden. Daarmede zijn wij terug bij het beleid van verhuurder dat ook in het hiervoor besproken arrest van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch van 24 mei 2005, de uiteindelijke grondslag vormde om de ontbindingsvordering toe te wijzen. Uitzonderingen op dit beleid behoeft verhuurder niet toe te staan, behoudens bijzondere omstandigheden die dan gelegen zijn in het specifieke woonbelang van huurder. Deze visie komt er zodoende op neer dat verhuurder tijdens de duur van de huurovereenkomst haar beleid kan wijzigen én aan haar huurders kenbaar kan maken, waarbij simpel gesteld wordt dat het niet is toegestaan om hennepkwekerijen in woningen te exploiteren. Te vergelijken met een nadrukkelijke bepaling daaromtrent in het huurcontract. Als die visie ook door andere rechterlijke instanties wordt overgenomen, komt men dus niet meer toe aan de beoordeling of de hennepkwekerij al dan niet in strijd is met de woonbestemming dan wel in hoeverre daaraan aspecten van gevaarstelling, schade en dergelijke verbonden zijn.

Terzijde merk ik op dat het zeker de moeite waard is om nader in te gaan op de vereisten die aan een dergelijke (eenzijdige) wijziging van de algemene huurvoorwaarden gesteld behoren

te worden. Evenwel zou dat binnen het beperkte kader van deze nabeschuiving te ver voeren. Ik moge volstaan met de opmerking dat, mede in acht genomen de overheersende of zo men wil, de machtspositie die collectieve verhuurders innemen, aan dergelijke wijzigingen ten minste deugdelijke motieven ten grondslag moeten liggen. Het tegengaan van gevaarlijke situaties in woningen valt daar naar mijn mening toch zeker onder. Daarvan uitgaande mag een rechter een nadrukkelijk beroep van verhuurder op een dergelijk beleid niet zonder meer passeren, zoals nog wél het geval was in het hierboven reeds besproken arrest van Gerechtshof Amsterdam 15 december 2005. Het beroep van de desbetreffende woningcorporatie dat zij groot belang had bij de gevorderde ontbinding 'als wapen in de strijd die zij, omwille van de bescherming van haar huurders tegen risicovolle situaties, voert tegen de exploitatie van hennepkwekerijen in de door haar verhuurde woningen', werd zonder enige motivering door het hof terzijde gesteld. Ik kan mij zo voorstellen dat deze corporatie bij het Gerechtshof 's-Hertogenbosch beduidend meer kans zou hebben gehad.

6 Aansprakelijkheid huurder voor het gebruik van het gehuurde

Aandacht verdient nog het regelmatig terugkerende verweer van huurder dat hij niets met de hennepkwekerij te maken heeft gehad, dat hij volledig onkundig was van de situatie en zelfs in de periode waarin de exploitatie zich heeft voorgedaan, niet in het gehuurde aanwezig is geweest. Dit verweer zal in het algemeen reeds afstuiten op art. 7:219 BW ('De huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden.'). Betreffend artikel (gelijkluidend aan art. 7A:1602 BW (oud)) veronderstelt dat hier sprake is van een risicoaansprakelijkheid. [18] Het begrip 'met zijn goedvinden' is ruim op te vatten. Gedacht kan worden aan werklieden, bezoek, huisgenoten, onderhuurders et cetera. [19] Dit verweer kwam uitgebreid aan de orde in Ktr. Rotterdam 13 april 2004, *Prg.* 2005, 38. Huurster verbleef tijdelijk in detentie en had de sleutel van de door haar gehuurde woning afgegeven aan haar ex-partner opdat hij voor de post én voor de katten (die in de woning waren gebleven) kon zorgen. Maar de ex-partner had buiten medeweten van huurster de bovenverdieping verhuurd aan een derde die daarin een omvangrijke hennepkwekerij had geïnstalleerd. Ondanks dat huurster van niets wist werd zij aansprakelijk gehouden en volgde ontbinding van de huurovereenkomst. [20] Enkel als huurder zou kunnen aantonen dat tijdens diens afwezigheid, de hennepkwekerij is geïnstalleerd door een persoon die zich eigenmachtig toegang tot de woning heeft verschaft, kan huurder onder de aansprakelijkheid van art. 7:219 BW uitkomen. [21]

Interessant was het verweer van huurder zoals dat aan de orde kwam in HR 9 december 2005, *NJ* 2006, 153, waar het ging om een huurovereenkomst die zowel op naam van de man als van de vrouw was gesteld, derhalve twee contractuele samenhuurders. De vrouw stelde niet aansprakelijk te zijn voor de tekortkoming van haar man (van wie zij inmiddels gescheiden was en die ook niet meer in de woning woonde) maar die voor zijn vertrek nog wel een hennepkwekerij in de woning had geëxploiteerd waarvan de vrouw geheel onkundig was gebleven. De vrouw beriep zich er op dat er sprake was van twee afzonderlijke

huurovereenkomsten zodat art. 7:219 BW in casu toepassing miste. Immers, aldus de vrouw, gezien de afzonderlijk bestaande huurovereenkomsten waaruit zowel de man als de vrouw een eigen recht ontleende om in het gehuurde aanwezig te zijn, stond het niet vast dat haar ex-man van het gehuurde gebruikmaakte op basis van goedvinden van de vrouw. Het hof ging daarin echter niet mee en oordeelde dat gezien het (schriftelijk) huurcontract, uitgegaan moest worden van één, door zowel de man als de vrouw, als contractuele medehuurlers (ik zou liever de term samenhuurlers prefereren), met verhuurder gesloten overeenkomst waaruit voor de vrouw een hoofdelijke aansprakelijkheid voortvloeit en niet enkel twee aparte, naast elkaar bestaande aansprakelijkheden. Deze interpretatie van het hof hield stand bij de Hoge Raad en de vrouw werd voor de hennepkwekerij medeverantwoordelijk gehouden ongeacht of zij al dan niet daarvan op de hoogte was geweest.

Desalniettemin was het wel een spitsvondig verweer. Want stel dat er sprake was geweest van twee afzonderlijke huurcontracten met betrekking tot één woning, dan had de beoordeling anders kunnen uitvallen. Nog duidelijker wordt dit als een woning in gedeelten (kamers/etages) is verhuurd en één van de huurders in het schuurtje (al dan niet stiekem) een hennepkwekerij installeert. Als het schuurtje dient voor gezamenlijk gebruik dan kan nog wel (als een en ander bij huurovereenkomst goed is vastgelegd) daaruit een hoofdelijke aansprakelijkheid worden aangenomen maar als één van de huurders op zijn etage die hennepkwekerij exploiteert, dan zullen de andere twee buiten schot blijven tenzij verhuurder weet aan te tonen (hetgeen niet eenvoudig zal zijn), dat zij daarvan op de hoogte waren en hun medewerking hebben verleend.

7 Woonbelang huurder

Dat bijzondere omstandigheden met betrekking tot het woonbelang de rechter kunnen doen besluiten om de gevorderde ontbinding alsmede ontruiming toch af te wijzen, is reeds in de Hennepspecial uitvoerig besproken. [22] Zoals ik hiervoor bij § 2 nader heb toegelicht zullen de persoonlijke omstandigheden van huurder van zwaarwichtige of zeer bijzondere aard moeten zijn om met succes een beroep op het woonbelang te kunnen doen. Huurder zal toch aannemelijk moeten maken dat toewijzing van de gevorderde ontbinding en haar gevolgen, gezien de aard van de persoonlijke omstandigheden, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

Verwezen mag worden naar het uitvoerig gemotiveerde arrest van Gerechtshof Amsterdam 13 oktober 2005 (tussenarrest) en 6 april 2006, *WR* 2007, 4. Aan het belang van huurster bij voortzetting van de huurovereenkomst werd uiteindelijk een groter gewicht toegekend dan aan het belang van verhuurder, gezien de labiele psychische toestand van huurster, de positieve invloed van een reeds lange tijd lopend begeleidingstraject dat gestaakt zou moeten worden in geval van gedwongen verhuizing, alsmede de erkenning door verhuurster dat hier toch sprake was van een schrijnend geval.

Voorts: Rechtbank 's-Hertogenbosch, sector kanton, locatie Eindhoven 6 juli 2006, *Prg.* 2006, 129. Het op zichzelf respectabel geachte 'macrobelang' van verhuurster (woningcorporatie) bestaande uit generaal preventieve overwegingen bedoeld om hennepkwekerijen tegen te gaan, moet toch wijken voor het individuele belang van huurder met zwakke gezondheid, recente openhartoperatie, de zorg voor een 8-jarig kind dat recent uit huis was geplaatst en inmiddels is teruggekeerd, en die is aangewezen op hulp van de bureu. (Hoger beroep ingesteld)

Beide uitspraken bevestigen dat er toch sprake moet zijn van wel zeer bijzondere en zwaarwegende omstandigheden teneinde het woonbelang van huurder te doen prevaleren. Alhoewel de ene rechter daaromtrent wat stringenter oordeelt dan de andere, mag toch vastgesteld worden dat bijzondere omstandigheden in het opvoedings- en ontwikkelingstraject bij kinderen in het algemeen meer gewicht in de schaal leggen dan het individuele belang van huurder zelf. Desalniettemin blijft het uitgangspunt bestaan dat de hennep kwekende huurder in beginsel zelf verantwoordelijk wordt gehouden voor het ontstaan van de situatie dat de woning ontruimd moet worden. De nadelige effecten daarvan op de kinderen (zoals aanpassingsproblemen) kunnen niet op verhuurder worden afgewenteld. Het ligt op de weg van huurder om daarvoor begeleiding in te schakelen.

Een bijzonder woonbelang kan naar mijn mening ook gelegen zijn in het kweken van hennep voor eigen geneeskundig gebruik. Alhoewel de wetgever in de Opiumwet (art. 5, lid 2) een uitzondering maakt voor dit geneeskundig gebruik van hennep, is de procedure met betrekking tot het telen en verwerken daarvan, aan strikte regels gebonden en enkel voorbehouden aan instellingen die daarvoor een ontheffing hebben verkregen. Uit arrest Gerechtshof Leeuwarden, 17 oktober 2006 (LJN AZ 0253) betrekking hebbend op een strafzaak, blijkt dat er een conflict van plichten kan ontstaan tussen enerzijds het naleven van de Opiumwet en anderzijds het bestrijden van pijn bij de ziekte MS waartoe het gebruik van cannabis een heilzame bijdrage heeft waardoor de vervelende symptomen van deze ziekte worden onderdrukt. In de betreffende situatie beschikte de verdachte over een (op amateuristische leest geschoeide) hennepkwekerij bestaande uit 43 planten. Evenwel kon onder meer via deskundigen aannemelijk worden gemaakt dat de verdachte aanmerkelijk meer baat had bij de door hem zelf gekweekte hennep dan via het gebruik van hennep dat langs legale weg kon worden verkregen. Volgt ontslag van rechtsvervolging. Ik kan mij indenken dat, als deze kwestie aan de civiele rechter zou zijn voorgelegd, deze tot de conclusie zou zijn gekomen dat weliswaar sprake was van een tekortkoming (niet bijzonder van aard of gering van betekenis), maar dat onder de gegeven omstandigheden een ontruiming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Daarbij moet dan wél beoordeeld worden in hoeverre de aangetroffen hoeveelheid hennep aansluit bij het benodigde gebruik voor de medicinale toepassing. Bij een disproportionele verhouding zal het commerciële karakter daarvan weer prevaleren boven het woonbelang van huurder. En ook in dit geval draagt huurder het bewijsrisico.

8 Beleid verhuurder

Hierboven heb ik toegelicht dat met name bij woningcorporaties het beleid met betrekking tot het optreden in hennepsituaties, een steeds grotere rol speelt. Voor alle duidelijkheid, de aanwezigheid van een (aan huurder kenbaar gemaakt) beleid is wel wenselijk maar is geen vereiste voor toewijzing van de vordering tot ontbinding en ontruiming. [23] Echter, als verhuurder een beleid heeft vastgesteld dan dient verhuurder zich daaraan wél te houden. Het is mij bekend dat enkele woningcorporaties hebben besloten hun beleid enigszins te nuanceren in die zin dat niet aanstonds besloten wordt tot het instellen van ontruimingsprocedures. In sommige situaties wordt bijvoorbeeld eerst een waarschuwing gegeven ('gele kaart') en pas daarna de 'rode kaart'. Ook komt het voor dat de 'rode kaart' bij een ernstige overtreding direct wordt gegeven. Daarbij wordt de beslissing afhankelijk gesteld van de mate van gevaarzetting en/of overlast.

Met een dergelijk beleid begeeft de corporatie zich op glad ijs omdat (zoals in de *Hennepspecial*, *WR* 2004, 288, bij § 15 reeds is opgemerkt [24]) een woningcorporatie in de uitoefening van haar beleid, rekening dient te houden met het gelijkheidsbeginsel. Uitzonderingen zullen zodoende niet snel acceptabel zijn tenzij goed gemotiveerd. Het inbouwen van nadere criteria (zoals aantoonbare gevaarzetting/overlast) leggen op de corporatie een bijzondere motiveringsplicht. Onduidelijkheden daarin bieden de hennep kwekende huurder een mogelijkheid om alsnog aan de ontruiming te ontsnappen.

Goed voorbeeld daarvan blijkt uit Rechtbank 's-Hertogenbosch, sector kanton, locatie Helmond 27 april 2005, *WR* 2007, 5. De corporatie laat de beslissing om tot gerechtelijke stappen over te gaan afhangen van de mate van gevaarzetting en/of overlast, maar slaagt er in het betreffende geval niet in om een gevaarlijke situatie aannemelijk te maken. Alhoewel de kantonrechter tot het oordeel kwam dat er sprake was van een ongeoorloofde bestemmingswijziging en slecht huurderschap op grond waarvan een ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd zou zijn, worden de vorderingen desalniettemin afgewezen. Een correcte beslissing nu de woningcorporatie door het maken van het onderscheid (waarschuwing of procedure) zichzelf ertoe had verplicht om de gemaakte keuze deugdelijk te motiveren.

Ook op een eventueel inconsistent of onduidelijk beleid kan een huurder een beroep doen maar dat wil nog niet zeggen dat hij enkel aan het niet-bestendige karakter daarvan het gerechtvaardigde vertrouwen mag ontleen dat ook in gevaarzettende situaties van ontruiming zal worden afgezien. Voor acceptatie van het vertrouwensbeginsel zal wat meer nodig zijn dan dat de betreffende corporatie wellicht in één of twee gevallen om bepaalde, niet geheel duidelijke redenen, van een ontbindingsprocedure heeft afgezien. Dat wil nog niet zeggen dat daardoor een precedent is geschapen dat het gehele beleid onderuithaalt. Er kunnen ook andere redenen aanwezig zijn (die dan met name gelegen zullen zijn in de persoonlijke omstandigheden van de huurder) op grond waarvan verhuurder besloten heeft van verdere procedurele maatregelen af te zien. Alleen doet verhuurder er dan wél

verstandig aan om in dat geval de achterliggende redenen aan de betrokken huurder duidelijk te maken en intern die redenen te registreren, zodat daarnaar in andere situaties (waarin de zaak wél voor de rechter komt) kan worden verwezen.

Een soortgelijke beoordeling doet zich voor als verhuurder, na een verkregen (en uitvoerbaar bij voorraad verklaard) ontbindingsvonnis, besluit om in afwachting van de uitspraak in hoger beroep de ontruiming aan te houden. Als verhuurder dat ongemotiveerd toestaat kan tot een 'de facto gedoogbeleid' worden geconcludeerd waaraan andere huurders, tegen wie eveneens een dergelijke ontruiming is uitgesproken, rechten kunnen ontlenen. In dit kader kan verwezen worden naar het arrest van Gerechtshof 's-Hertogenbosch 13 september 2005 (LJN AU4870) dat betrekking heeft op een executiegeschil. Het hof overweegt ondermeer:

Daarbij komt dat de stichting, ook in deze procedure, tegengeworpen krijgt dat sommige huurders die een hennepplantage hebben geëxploiteerd wel mogen blijven en andere niet. Ook in dit licht kan de stichting in redelijkheid een op effectuering van de ontruiming gericht beleid voeren en het standpunt innemen dat zij het hoger beroep niet wil afwachten.[25]

9 Samenwerkingsovereenkomsten (convenanten)

Na deze beschouwing omtrent de mogelijkheden met betrekking tot ontbinding van de huurovereenkomst (en ontruiming), mag niet onbesproken blijven de mogelijkheden van de ontruimde huurder op herhuisvesting.

In de praktijk blijkt dat corporaties met gemeenten, politie en eventueel andere maatschappelijke instanties, samenwerkingsovereenkomsten hebben gesloten met als doel om gezamenlijk zorg te dragen voor een rechtvaardige, doelmatige alsmede marktgerichte verdeling van woningen. Maatschappelijke instanties worden daarbij ingeschakeld voor geval in bijzondere omstandigheden, begeleidingstrajecten nodig zijn en de politie voor geval adequaat optreden dan wel informatieverstrekking bij maatschappelijk ongewenste situaties (overlast/hennepkweek) noodzakelijk is.

Onderdeel van een dergelijk convenant vormt in toenemende mate de herhuisvesting na ontruiming in geval van overlast dan wel hennepsteelt. Meestal dient de betrokken huurder een bepaalde periode 'in de wachtkamer plaats te nemen' alvorens een nieuwe woning aan hem kan worden toegewezen. De lengte van die periode wil nogal eens variëren. Een uitvoerige beoordeling van een dergelijk convenant treft men aan in Gerechtshof 's-Hertogenbosch 16 augustus 2005, WR 2006, 38.

Het hof kwalificeert betreffend convenant als een openbaar aanbod met een 'publiekrechtelijke kleuring', dat vatbaar is voor een objectieve redelijkheidstoetsing waarop de bestuursrechtelijke beginselen (willekeur, discriminatie, gelijkheidsbeginsel) van toepassing zijn. De rechtvaardiging van een dergelijke afspraak is (aldus het hof) gelegen in

het feit dat van de, aan het convenant deelnemende corporaties niet verlangd kan worden dat zij binnen een zekere periode weer een nieuwe huurovereenkomst moeten sluiten met een huurder die voordien ernstig tekort is geschoten. Het door de woningcorporaties gevoerde sanctiebeleid tegen misbruik van de gehuurde woning door daarin een hennepkwekerij te exploiteren, zou hoogst bezwaarlijk en onacceptabel aan waarde inboeten indien aanstonds na de ontruiming een nieuwe huurovereenkomst zou moeten worden aangegaan. Ook het verwijt met betrekking tot de monopoliepositie van de samenwerkende woningcorporaties trof geen doel. Die positie houdt wél in (aldus het hof) dat een grote mate van zorgvuldigheid moet worden betracht bij het nemen van de beslissing om voorlopig geen woning toe te wijzen. Er moet dus terdege een 'redelijke en objectieve' rechtvaardiging bestaan die de beslissing kan dragen. In de 'Bossche situatie' werd een wachperiode van drie jaar, overeenkomende met een gemiddelde inschrijvingsperiode door het hof, acceptabel geacht. [26]

De beoordeling van een onderlinge (wat meer informele) afspraak tussen woningcorporaties kwam aan de orde in Gerechtshof 's-Hertogenbosch 18 april 2006, *WR* 2007, 6. In dit geval moest het Gerechtshof 's-Hertogenbosch oordelen over een door verhuurder opgeworpen 'blokkade'. Tussen enkele woningcorporaties gold een afspraak dat zij elkaar zouden informeren over huurders die vanwege hennepkweek uit hun woning waren gezet. Dergelijke huurders dienden eerst een wachttijd van zes maanden te doorlopen alvorens zich weer als urgent woningzoekende (met een versnelde kans op een woning) te kunnen inschrijven. Het invoeren van een dergelijke blokkade raakt wél het woonbelang van de huurder (aldus het hof) en is in dat geval voor toetsing vatbaar. Alhoewel in betreffend geval het blokkaderecht niet met zoveel woorden in het convenant stond vermeld, is de oproeping daarvan (aldus het hof) jegens de huurder niet onrechtmatig, temeer nu daartoe zijdens de huurder geen bijzondere omstandigheden waren gesteld. Huurder had bij het opzetten van de hennepkwekerij er rekening mee kunnen en moeten houden dat een andere woningcorporatie aan hem een vervangende woning zou weigeren.

Conclusie

Alhoewel hier en daar de accenten wat zijn aangescherpt dan wel enigszins zijn verlegd, blijft de conclusie zoals weergegeven bij § 16 van de Hennepspecial, *WR* 2004, 288, nog geheel overeind, te weten dat in de meeste gevallen van hennepexploitatie in huurwoningen geconcludeerd moet worden tot het bestaan van een tekortkoming aan de zijde van de huurder (die niet bijzonder van aard of gering van betekenis is) en die zodoende de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Enkel bijzondere woonomstandigheden die overtuigend moeten blijken, kunnen ertoe leiden dat de huurder mag blijven zitten. Wel is het opvallend te noemen dat bij collectieve verhuurders het gevoerde beleid een grotere rol is gaan spelen.

Voetnoot

[1]

Advocaat te Best.

[2]

Onder 'collectieve verhuurder' wordt verstaan, een verhuurder die vele wooneenheden verhuurt. Dat kan zijn een toegelaten instelling voor de volkshuisvesting krachtens de Woningwet (hierna ook aangeduid als woningcorporatie) maar ook grote particuliere verhuurders zoals institutionele beleggers. Overigens hebben verreweg de meeste gerechtelijke uitspraken betrekking op woningcorporaties en zeker waar het gaat om de strekking van het vastgestelde beleid met betrekking tot het optreden in hennepsituaties, alhoewel dit geenszins wil zeggen dat particuliere verhuurorganisaties, te dezer zake geen beleid (kunnen) hebben.

[3]

HR 27 november 1998, *NJ* 1999, 197; zie ook de Hennepspecial, *WR* 2004, 288, p. 319.

[4]

Hennepspecial, *WR* 2004, 288, § 13, p. 318 e.v.

[5]

Uitzondering vormt Rechtbank Arnhem, sector kanton, locatie Nijmegen 16 april 2004, *WR* 2004, 294 (Hennepspecial).

[6]

Verwezen wordt naar de indicatoren voor bedrijfsmatig handelen in bijlage 1 van de Aanwijzing.

[7]

Gerechtshof Arnhem 12 augustus 2003, *WR* 2004, 292 (Hennepspecial).

[8]

HR 30 maart 1990, *NJ* 1990, 690 (Doorneweerd/Rinsma) alsmede HR 29 april 1954, *NJ* 1954, 447 (Daams/Lintsen).

[9]

Hennepspecial, *WR* 2004, 288, p. 316/317.

[10]

Rechtbank 's-Hertogenbosch, sector kanton, locatie Helmond 27 april 2005, *WR* 2007, 5.

[11]

Hennepspecial, *WR* 2004, 288, p. 316/317.

[12]

Rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Amersfoort 30 november 2006, *Prg.* 2006, 11. (hoger beroep ingesteld)

[13]

Hennepspecial, *WR* 2004, 288, p. 317/318.

[14]

Zie eveneens A-G Verkade in het (hierna te bespreken) arrest HR 9 december 2005, *NJ* 2006, 153, p. 1441, sub 3.9: ' *De rechter is niet bevoegd ambtshalve te onderzoeken of deze uitzondering aan de orde is; de schuldenaar zal zich daarop voldoende gemotiveerd*

moeten beroepen.'

[15]

Gerechtshof Amsterdam 13 oktober 2005, *WR* 2007, 4, hierna ook te bespreken bij het onderdeel 'Woonbelang huurder'.

[16]

Vonnis 26 februari 2004 opgenomen in Gerechtshof 's-Hertogenbosch 14 maart 2006, *WR* 2006, 118 en door mij reeds besproken in de *Hennepspecial*, *WR* 2004, 288, p. 317 e.v. Soortgelijke uitspraak van Ktr. Eindhoven is te vinden in Gerechtshof 's-Hertogenbosch 4 juli 2006, *Prg.* 2006, 161 (welke uitspraak hiervoor door mij bij § 3 reeds om een andere reden is vermeld).

[17]

Zie daaromtrent mijn beoordeling in de *Hennepspecial*, *WR* 2004, 288, § 12, p. 318.

[18]

Ondersteuning voor deze interpretatie blijkt onder meer hieruit dat art. 7A:1602 BW met ingang van 1 januari 1992 gewijzigd is om dit artikel in de pas te laten lopen met art. 6:76 BW dat ziet op risicoaansprakelijkheid voor hulppersonen.

[19]

Zie onder meer Gerechtshof Amsterdam 9 mei 1952, *NJ* 1952, 638 alsmede Ktg. Zutphen 1 juli 1976, *Prg.* 1997, 4686.

[20]

In dezelfde zin: Rechtbank Breda, sector kanton, locatie Tilburg 21 april 2004, *WR* 2004, 298 (*Hennepspecial*); Rechtbank Zutphen, sector kanton, locatie Zutphen 23 mei 2006, *LJN* AX6740; Gerechtshof Leeuwarden 23 augustus 2006, *LJN* AY6979 die huurder op grond van zijn zorgplicht tegenover de energieleverancier verantwoordelijk hield voor de betaling van de kosten van het illegaal afnemen van electriciteit. *Afwijkend*: Gerechtshof Amsterdam 21 januari 2005, *LJN* AU6511. (*Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of huurder op de hoogte was van een hennepkwekerij onder diens bedrijfsruimte.*)

[21]

Vergelijk (zij het niet voor een hennepkwekerij): Ktg. Lelystad 2 december 1999, *Prg.* 2000, 5414.

[22]

Hennepspecial, *WR* 2004, 288, p. 320 e.v.

[23]

Gerechtshof 's-Hertogenbosch 17 februari 2004, *WR* 2004, 291 (*Hennepspecial*).

[24]

Naar mijn mening geldt dit ook voor andere collectieve verhuurders die een beleid op dit terrein hebben vastgesteld.

[25]

Betreffend arrest is overigens ook om andere redenen interessant. Enerzijds oordeelt het hof dat met het criterium '*geen in redelijkheid te respecteren belang bij gebruikmaking van haar bevoegdheid om tot executie over te gaan*', zoals door de Hoge

Raad omschreven in het (ten aanzien van executiegeschillen geldende) standaard arrest Ritzen/Hoekstra, *NJ* 1984, 145) een mogelijk nog strenger criterium is dan de rechterlijke belangenafweging met betrekking tot misbruik van bevoegdheid zoals die voortvloeit uit art. 3:13 lid 2 BW. Daarnaast stelt het hof (en ook dat is opmerkelijk) dat alleen feiten die ten tijde van het geding in eerste aanleg niet bekend waren, in overweging kunnen worden genomen bij de beantwoording van de vraag of de executie kan worden geschorst. Maar niet de feiten die verzuimd zijn om in eerste aanleg aan te voeren (zoals in betreffend geval, de ziekte van de huurder die om schorsing van de tenuitvoerlegging van het vonnis had verzocht).

[26]

De visie van Gerechtshof 's-Hertogenbosch ligt in het verlengde van de visie van Gerechtshof Leeuwarden zoals blijkende uit het arrest van 1 juli 1998, *Prg.* 1998, 5050. Uitgangspunt (aldus het hof) is dat het een woningstichting in beginsel vrijstaat om te bepalen met wie zij een huurovereenkomst wil afsluiten. Echter, de maatschappelijke verantwoordelijkheid die aan toegelaten instellingen van volkshuisvesting toekomt brengt mee dat zich bijzondere gevallen kunnen voordoen waarin de weigering om een woningzoekende een woonruimte te verschaffen, onrechtmatig is. In dezelfde zin oordeelde Gerechtshof Arnhem bij arrest van 11 februari 1985, *NJ* 1986, 446 ten aanzien van het herhuisvesten van een huurder die eerder wegens huurachterstand was ontruimd. Gegeven dit uitgangspunt van de contractsvrijheid zal de bewijsplicht met betrekking tot die bijzondere omstandigheden op de huurder rusten. Interessant is dan de vraag of de huurder langs deze weg zijn woonbelang opnieuw kan doen toetsen. Dit is niet op voorhand uitgesloten omdat de persoonlijke omstandigheden van huurder na verloop van tijd gewijzigd kunnen zijn. Zie in dat kader het vonnis in kort geding van Rechtbank Utrecht 18 juni 1991, *NJ* 1992, 370 en dan met name overweging sub 3.6 en 3.7.