

## STAND VAN ZAKEN MET BETREKKING TOT DE ROTTERDAMSE REGELRECHTER EN DE HAAGSE WIJKRECHTER

In onze nieuwsbrief van augustus 2018 schreven wij over de Rotterdamse regelrechter. Deze regelrechter is beschikbaar voor rechtszoekenden die in de regio van de rechtbank Rotterdam wonen en die hun geschillen op een minder formele manier willen laten oplossen. Te denken valt aan: huurzaken, consumentenzaken, geldvorderingen, arbeidszaken en burenruzies.

Enkele maanden na het Rotterdamse initiatief introduceerde de rechtbank Den Haag de Haagse versie van de regelrechter: de wijkrechter. De wijkrechter houdt zitting in de wijk, vandaar zijn naam. In tegenstelling tot zijn Rotterdamse collega richt hij zich specifiek op burenruzies, conflicten tussen corporaties en huurders en op conflicten tussen leden van VvE's in Den Haag. In onze blog van 6 december 2018 hebben wij aan deze vorm van experimentele rechtspraak aandacht besteed.

De experimenten met de regelrechter en de wijkrechter hebben als doel de rechters dichterbij de burger te brengen. Dit doen zij door meer aandacht te besteden aan het achterliggende probleem en de belangen van partijen, en kijken dus niet alleen voor de juridische aspecten van een zaak. De wijkrechter gaat zelfs de wijk in. Verder dragen dit soort procedures bij aan snellere en goedkopere geschilbeslechting.

Bij gewone rechtszaken is de rechter gebonden aan wat partijen zelf naar voren brengen en moet hij een

uitspraak doen over wat partijen van elkaar vorderen. De rechter is lijdelijk. Daarmee wordt bedoeld dat hij niet zelf onderzoek mag doen. Zo mag de rechter niet afwijken van wat partijen van elkaar eisen, ook als hem een andere oplossing veel verstandiger lijkt. Dat is bij de regelrechter en de wijkrechter dus anders. Deze rechters zijn veel actiever en kunnen kiezen voor een oplossing die partijen zelf niet hadden voorzien.

De procedures bij de regelrechter en de wijkrechter begint met een gesprek waarbij beide partijen hun geschilpunten naar voren kunnen brengen. De rechter zal in eerste instantie proberen om de achterliggende belangen van partijen bij hun geschil te achterhalen. Is de hoogte van de heg het échte geschilpunt, of is er meer aan de hand tussen de burens?

Het is de bedoeling dat onder leiding van de rechter beide partijen gezamenlijk tot een oplossing komen. Als dat niet lukt doet de rechter alsnog zelf een uitspraak. Partijen kunnen niet in hoger beroep van

[lees verder >>](#)



>>vervolg van pagina 1

de uitspraak, tenzij zij dat van tevoren hebben afgesproken. Als partijen dat willen kunnen zij zich laten bijstaan door een gemachtigde of advocaat.

In het afgelopen half jaar zijn ruim dertig zaken aan de regelrechter of de wijkrechter voorgelegd. Wat zijn de eerste ervaringen uit de praktijk? En waarop moeten verhuurders letten?

Vooraf in burenruzies, bijvoorbeeld over de plaats of hoogte van een schutting, blijkt het een effectief middel te zijn. In principe kan de verhuurder hier buiten blijven. Het betreft per slot van rekening een geschil tussen de burens. Het oplossen van dergelijke ruzies in een vroeg stadium is goed voor de leefbaarheid in wijken.

De kracht, maar ook het gevaar, van dit soort rechters ligt naar onze mening in de bemiddelende rol die zij spelen in het geschil. Zij zijn in deze rol veel actiever en creatiever dan wanneer zij de rol van de gewone rechter hebben. Een rechter heeft een hoge sociale status. Ook als regel- of wijkrechter. Als de rechter, goedbedoeld, met een vergaande creatieve oplossing komt die voor één van partijen helemaal niet zo goed uitpakt, dan is belangrijk dat die partij dat uitsprekt. En gelet op de sociale statuur van de rechter zal niet iedereen even assertief durven te zijn.

Stel dat een corporatie als verhuurder bij een geschil tussen twee van haar huurders door de rechter wordt gebeld om een bijdrage te leveren aan de oplossing van het geschil. Dan zal menig corporatiemedewerker zich welwillend willen opstellen. Het risico bestaat dat de rechter in de (financiële) positie van de verhuurder een snelle oplossing voor het probleem ziet. Maar die oplossing kan voor de verhuurder onterecht zijn en nadelig uitpakken. De rechter zou bijvoorbeeld de verhuurder onder druk kunnen zetten in een overlastzaak door te vragen of één van de burens geen andere woning kan worden aangeboden. Of door de corporatie te vragen een geluidsisolerende vloer te leggen. Een corporatie moet hiervoor oppassen. Wij raden verhuurders dan ook aan om goed na te denken of zij partij willen worden bij een geschil tussen huurders dat door de regel- of wijkrechter wordt behandeld.

*Voor wie verder wil lezen: onze collega, Sico den Engelsens, is onlangs geïnterviewd over de verschillende vormen van experimentele rechtspraak. Hij is van mening dat bij overlast waar een verhuurder weinig aan kan doen, de regelrechter heel nuttig kan zijn. Lees het volledige interview in het Advocatenblad (editie mei).*

*link: [www.advocatenblad.nl/2019/05/07/de-rechter-kan-het-ook-zonder-raadslieden/](http://www.advocatenblad.nl/2019/05/07/de-rechter-kan-het-ook-zonder-raadslieden/)*



# HENNEPTEELT IN SOCIALE HUURWONINGEN IS AL VERVELEND GENOEG, VOORKOM EEN BESTUURLIJKE BOETE

Hennepteelt in (sociale) huurwoningen is al jaren een vervelend probleem voor verhuurders. Niet alleen gaat hennepteelt vaak gepaard met overlast voor omwonenden, het kost verhuurders ook veel tijd, geld en moeite om tegen hennepteelt op te treden.

Zo moet er vaak een rechtszaak worden gevoerd tegen de huurder tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de huurwoning. Daarnaast worden verhuurders de afgelopen jaren steeds vaker geconfronteerd met een andere vervelende consequente van hennepteelt door een huurder. Gemeenten kunnen verhuurders vanwege de hennepteelt in de woning een (hoge) bestuurlijke boete opleggen. Daarvoor is – kort gezegd – nodig dat de aanwezigheid van een hennepkwekerij aan de verhuurder is toe te rekenen. Een ingewikkelde toets waar de Raad van State zich recent over heeft gebogen.

Wat is de grondslag voor de hierboven genoemde bestuurlijke boete en waarom wordt deze boete bij de verhuurder neergelegd? De grondslag voor de bestuurlijke boete is te vinden in de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. Hierin wordt bepaald dat het verboden is een woonruimte aan zijn (wettelijke en contractuele) bestemming te onttrekken. Het moge duidelijk zijn dat een huurder die in zijn woning hennep kweekt de woning in strijd gebruikt met de bestemming woonruimte. In dat geval kan een gemeente een verhuurder een boete opleggen van maximaal € 10.250,-.

Uit een eerdere uitspraak van de Raad van State van 30 juli 2014 volgt dat deze boete in beginsel moet worden opgelegd aan de betrokken huurder. Echter, biedt deze huurder over het algemeen geen financieel verhaal. Het is dan ook aantrekkelijker voor gemeenten om verhuurders aan te spreken. In dit kader heeft de Raad van State in 2014 het volgende overwogen:

*‘Daarnaast kan in bepaalde gevallen degene die de overtreding niet zelf feitelijk heeft begaan, doch aan wie*

*de handeling is toe te rekenen, voor de overtreding verantwoordelijk worden gehouden en derhalve als overtreder worden aangemerkt. Daarbij is in dit geval van belang dat van de eigenaar van een pand die dat verhuurt, mag worden gevergd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het verhuurde pand wordt gemaakt. Om niet verantwoordelijk te kunnen worden gehouden voor onrechtmatig gebruik van het door hem verhuurde pand dient de eigenaar aannemelijk te maken dat hij niet wist en niet kon weten dat het pand aldus werd gebruikt.’*

Ook de verhuurder kan – als eigenaar van woningen – dus een bestuurlijke boete opgelegd krijgen. De verhuurder kan slechts aan de bestuurlijke boete ontkomen als zij aannemelijk kan maken dat zij niet wist en niet kon weten dat de woning als hennepkwekerij werd gebruikt.

Zo moet een verhuurder in ieder geval kunnen aantonen dat zij bij het aangaan van de huurovereenkomst de identiteit en bedoelingen van de huurder heeft gecontroleerd. Ook zal een verhuurder alert moeten zijn op meldingen van bijvoorbeeld omwonenden, de netbeheerder of de wijkagent. Daarnaast volgt uit rechtspraak dat van een verhuurder verlangd wordt dat zij (op een of andere wijze) regelmatig controleert of het gehuurde conform de bestemming wordt gebruikt. Hierbij is de verhuurder wel een grenzen gebonden. Zo oordeelde kantonrechter op 23 oktober 2017 dat een verhuurder niet zonder toestemming van de huurder en zonder enige aanleiding een woning mag binnentreden en controleren.

Het ontlopen van een bestuurlijke boete op grond van de Huisvestingswet is dus makkelijker gezegd dan



gedaan. Extra interessant is daarom een recente uitspraak van de Raad van State van 21 augustus 2019.

Wat was er aan de hand? In een huurwoning wordt door de politie geconstateerd dat twee van de drie verblijfsruimten van de woning in gebruik zijn om bedrijfsmatig hennep te kweken. Ook wordt er meer dan tien kilo aan gedroogde hennep toppen aangetroffen. De betreffende gemeente legt de verhuurder een bestuurlijke boete op van € 5.000,-. Gesteld wordt dat de exploitatie van de hennepkwekerij aan de verhuurder is toe te rekenen, dan wel dat de verhuurder had moeten weten dat de woning in strijd met wet- en regelgeving werd gebruikt. De verhuurder verweert zich tegen de boete en krijgt in beroep gelijk bij de rechtbank. Het college van de betreffende gemeente gaat in hoger beroep waardoor de zaak bij de Raad van State terecht komt. Zij doet op 21 augustus 2019 uitspraak en stelt de verhuurder in het gelijk. De Raad van State gaat uitgebreid in op de verplichtingen van verhuurders in het kader van Huisvestingswet en overweegt onder andere het volgende.

*'Bij het sluiten van de huurovereenkomst heeft [verhuurder] zich er voldoende van vergewist dat de huurder zich als een goed huurder zou gedragen. Zij heeft een toereikende administratie bijgehouden met onder meer een werkgeversverklaring en loonstroken van de huurder. (...) In de huurovereenkomst is opgenomen dat het de huurder niet is toegestaan om hennep te kweken en dat de verhuurder in noodgevallen gerechtigd is zonder toestemming het gehuurde te betreden (...) Daarnaast is regelmatig technisch*

*personeel van [verhuurder] in het appartementencomplex aanwezig en ook in de woning is na aanvang van de huur een technisch medewerker aanwezig geweest in verband met een controle van de boiler.(...) Geen van hen heeft iets geconstateerd. (...) Onder deze omstandigheden had het college niet zonder nader onderzoek op basis van het boeterapport een bestuurlijke boete mogen opleggen.*

Om vervelende (hoge) bestuurlijke boetes te voorkomen, dient een verhuurder zich voldoende in te spannen om de aanwezigheid van een hennepkwekerij te voorkomen. Een verhuurder kan in ieder geval niet alleen wijzen naar de betrokken huurder, maar dient aan te tonen dat zij 'niet kon weten dat de woning als gevolg van bedrijfsmatige hennep-teelt was onttrokken aan de woningmarkt'.

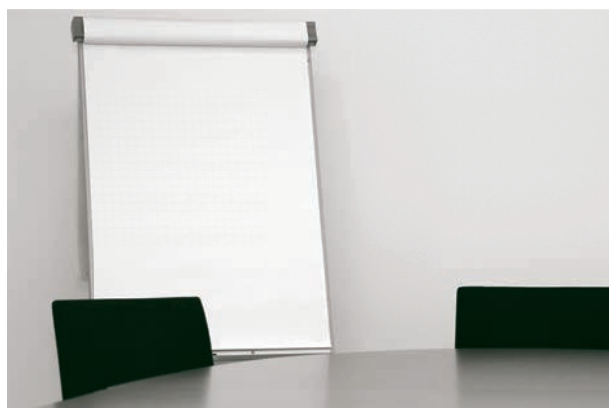
Ook geconfronteerd met een bestuurlijke boete? Neem gerust contact op met ons om te beoordelen of u tegen deze boete in bezwaar kunt gaan.



# CURSUSAANBOD 2019

- ZAV: juridische hulp bij klussende huurders (1 middag)  
5 november
  - Privacyregels voor verhuurders (1 middag)  
7 november
  - Wat te doen bij een burgemeestersluiting? (1 middag)  
12 november
  - Kansen en valkuilen bij de huurcommissie (1 middag)  
10 december
  - Renovatie en verhuiskostenvergoeding, hoe te communiceren en verwachtingen te managen (1 middag)  
14 november
- 
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag)  
28 november
  - Appartementsrecht en huurrecht (1 dag)  
26 november

Inschrijven voor onze cursussen kan via de website  
[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)



# INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:  
[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)



[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)

## VOLG ONS



[twitter.com/HVA\\_Elvira](https://twitter.com/HVA_Elvira)

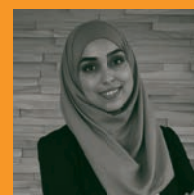
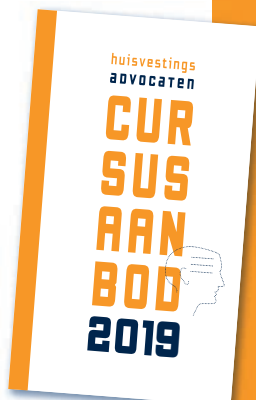


[facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv](https://facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv)

Vraag de  
cursusbrochure  
per mail aan

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.

Millennium Tower • Weena 690 • Postbus 1929 • 3000 BX Rotterdam



## huisvestings advocaten

mr. Elvira de Ruiter  
mr. Sico den Engelsen  
mr. Kim Jaspers  
mr. Erik Boot  
mr. Michelle Martinot  
mr. Sabine Boellaard  
mr. Patrick Remmelts  
mr. Simon Dik  
mr. Jolanda van der Weteringe Buys-Kroon  
mr. Edwin de Jong  
mr. Hasnae el Marzguioui

Postadres  
Postbus 1929, 3000 BX Rotterdam

Bezoekadres  
Millennium Tower (tegenover CS)  
Weena 690, 3012 CN Rotterdam

[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)