

## VOORWOORD

Voor u ligt de eerste nieuwsbrief van Huisvestingsadvocaten BV. Deze nieuwsbrief zal onregelmatig verschijnen. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor woningcorporaties en alleen op het gebied van huurrecht.

## CURSUSAANBOD

Juridische cursussen voor woningcorporaties Huisvestingsjuristen is een zusterorganisatie van Huisvestingsadvocaten van waaruit cursussen worden georganiseerd voor de corporatiebranche. De cursussen worden door de advocaten van Huisvestingsadvocaten gegeven en zijn zeer praktisch en onderhoudend. De cursussen worden door de deelnemers steevast als zeer goed beoordeeld.

Ons cursusaanbod voor de tweede helft in 2006:

- **Huurrecht bedrijfsruimte**  
8 juni
- **WSNP**  
13 juni
- **Basisopleiding Huurrecht**  
5 en 6 september
- **Huurrecht bij Herstructurering**  
14 september
- **Appartementsrecht**  
19 september
- **Huurrecht voor beginners**  
3 oktober
- **Specialisatiecursus huurrecht**  
4 dagen, vanaf 10 oktober
- **Mutatieprocedure en ZAV**  
9 november
- **Juridische aanpak overlast en onderhuur**  
23 november

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, dan kunt u ons telefonisch bereiken: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66.

## ONTWIKKELINGEN RECHTSPRAAK TEN AANZIEN VAN HENNEPTEELT

Slechts in uitzonderlijke omstandigheden zal een kantonrechter tegenwoordig de eis van de verhuurder tot ontbinding van de huurovereenkomst afwijzen indien door de huurder hennep wordt gekweekt in zijn woning. Tot 2002 was dit juist andersom. Het was bijna onmogelijk om een huurder uit zijn woning te krijgen indien deze hennep had gekweekt en hij daarbij zijn woning ook nog steeds bewoonde. De heersende opvatting van de rechters destijds werd het meest spraakmakend vertolkt door een uitspraak van de rechtbank Utrecht in hoger beroep van 18 juli 1995:

"In dit geval staat vast dat de huurder de betrokken flat bewoonde en dat met het kweken van hennepplanten slechts een gering gedeelte van het oppervlak van de flat gemoeid was. Beoordeeld naar zijn omvang ging deze hennepkweek niet buiten hetgeen een intensief beoefende hobby nu eenmaal meebrengt. Het moet er dan ook voor worden gehouden dat, indien de huurder op stellingen van dezelfde omvang niet hennep, doch bijvoorbeeld cactussen of Kaapse viooltjes had gekweekt, zulks op zichzelf geen aanleiding tot enig bezwaar aan de zijde van de verhuurder zou hebben gegeven."

Zoals gezegd is 2002 een omslagjaar geweest. Zo oordeelde bijvoorbeeld de rechtbank Arnhem op 10 januari 2002, waarbij het ging om maar liefst 225 hennepplanten:

"Door het gebruik van de woning als illegale hennepkwekerij handelt huurder in strijd met zijn verplichting zich als goed huurder te gedragen. De omstandigheid dat 'slechts' de vliering voor dit doel is gebruikt doet daar niet aan af omdat dit illegale gebruik een reële kans op overlast, gevaar of beschadiging / waardevermindering van het gehuurde in het leven roept. De tekortkoming is definitief en niet te herstellen. Verzuim als vereist in art. 6:265 lid 2 BW is derhalve niet aan de orde. Om diezelfde reden wordt ook geen terme de gréce toegekend."

De tendens van de laatste vier jaar is dat hennepkwekende huurders zich steeds minder kunnen permitteren. Zo legde de rechtbank Rotterdam op 11 maart 2005 de grens voor wat nog aanvaardbaar is bij ongeveer vijf hennepplanten, door als volgt te oordelen:

"... Dat houdt in dat het huurder was toegestaan om in het gehuurde planten te hebben staan, waaronder ook hennepplanten, voor zover dat laatste uitsluitend gebeurde om te voorzien in eigen gebruik. Bij het hebben van hennepplanten voor eigen gebruik gaat het om het houden van maximaal slechts (ongeveer) 5 hennepplanten. Wie meer planten houdt en kweekt (in casu een tiental) handelt in strijd met de Opiumwet. Huurder heeft zich verwijderd van wat nog aanvaardbaar is voor privé doeleinden. ... Dat de kwekerij zich bevond in de kelder van het gehuurde met een hoge luchtvochtigheid, waardoor de kelder niet als woonruimte geschikt was, doet hieraan niet af."

Opmerkelijk is overigens de formulering van de kantonrechter: "maximaal slechts (ongeveer) 5 hennepplanten". Zo ziet u maar dat opvattingen van de rechtbanken kunnen veranderen in de loop der tijd.

Een enkele keer wil de kantonrechter ook nu nog afwijken van wat thans de heersende opvatting is. Het is dan zaak de kwestie goed juridisch te analyseren en een hoger beroep te overwegen. Niet alleen om "recht te laten doen" maar ook opdat de kantonrechter weet dat hij ook de volgende keer weer een kritische verhuurder voor zich heeft staan. Overigens is tevens van belang dat een verhuurder haar beleid met betrekking tot hennepkweek duidelijk uitdraagt aan haar huurders in een nieuwsbrief of andere publicatie. Rechters blijven ervoor gevoelig te zijn indien een verhuurder een duidelijk beleid voert, bijvoorbeeld "Bij hennepkweek je woning uit" of "Wiettelers geen tweede kans".



## MOGEN CORPORATIES KANDIDAAT-HUURDERS WEIGEREN?

Met enige regelmaat wordt ons de vraag gesteld of het mogelijk is om als corporatie met een aspiranthurder een huurovereenkomst te weigeren. Vaak is die wens gelegen in het feit dat van de aspiranthurder bekend is dat deze in het verleden bij een andere corporatie overlast heeft veroorzaakt of op een andere manier wanprestatie heeft gepleegd zoals door het kweken van hennep.

De hoofdregel is dat in Nederland contractsvrijheid bestaat. Je kunt niet verplicht worden om een overeenkomst aan te gaan. Bij corporaties ligt dit echter genuanceerder. Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) zijn zij verplicht hun huurwoningen aan te bieden aan de doelgroep en voorts zijn zij vaak bijna monopolisten als het gaat om de verhuur van woningen voor huurders met een smalle beurs. Bovendien hanteren corporaties een woningtoewijzingsbeleid waaraan kandidaathuurders rechten kunnen ontlenuen.

Recent heeft het gerechtshof in Den Bosch een heldere uitspraak gegeven in een zaak waarin een corporatie op grond van een convenant met zeven andere corporaties in de regio, geweigerd heeft een huurovereenkomst aan te gaan met een huurder.

Het convenant bepaalde dat de verhuurder kon besluiten tot het niet aangaan van een huurovereenkomst indien de huurovereenkomst in het verleden was ontbonden omdat de huurder zich niet had gedragen zoals het een goed huurder betaamt. De huurder had in zijn vroegere woning hennep gekweekt als gevolg waarvan de huurovereenkomst was ontbonden.

Het hof stelde zich de vraag of de aanwezigheid van een hennepkwekerij in een vroegere woning een objectieve en redelijke rechtvaardiging vormt voor de weigering om een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan. Zij overweegt in dit verband als volgt, citaat:

"Het door de woningbouwverenigingen gevoerde sanctiebeleid tegen misbruik van de gehuurde woning door daarin een hennepplantage te

exploiteren, zou hoogst bezwaarlijk en onacceptabel in waarde inboeten indien door een samenwerkende woningbouwvereniging aanstonds na een ontruiming een nieuwe huurovereenkomst aangegaan moet worden."

Voorts oordeelt het hof dat het feit dat de samenwerkende corporaties in de regio 75% van het totale aanbod in beheer heeft. Dat ontnemt hen niet het recht een toewijzingsbeleid te hanteren en daarvoor regels en voorwaarden op te stellen, mits zij bij totstandkoming van deze regels en voorwaarden een hoge mate van zorgvuldigheid in acht nemen en daarvoor een redelijke en objectieve rechtvaardiging bestaat.

Het hof vond derhalve samenvattend dat van de verhuurder niet kon worden verlangd dat zij binnen drie jaar weer een huurovereenkomst aangaat indien deze huurder in het verleden ernstige wanprestatie had gepleegd.

## ONDUIDELIJKHEID OVER VERHUISKOSTENVERGOEDING BBSH VERLEDEN TIJD

Per 1 juli 2005 zijn woningcorporaties op grond van art. 11g van het BBSH verplichting in geval van gedwongen verhuizing als gevolg van renovatie € 5000,- verhuiskostenvergoeding aan te bieden. Omdat art. 11g expliciet verwijst naar art. 7: 220 lid 2 BW, derde volzin, mocht er vanuit worden gegaan dat deze vergoeding alleen betrekking had op gedwongen verhuizingen naar aanleiding van renovatiewerkzaamheden waarbij de huurovereenkomst niet werd beëindigd. Het gaat daarbij dan in de regel om verhuizingen naar een wisselwoning.

In haar circulaire van 18 mei 2006 heeft minister Dekker echter duidelijk gemaakt dat dit niet haar bedoeling is geweest. Er dient derhalve, zo stelt zij, bij renovatie geen onderscheid te worden gemaakt tussen voortzetting van de bestaande huurovereenkomst of beëindiging van de huurovereenkomst voor de toekenning van de in art. 11g opgenomen verhuiskostenvergoeding.

## GEWELD DOOR HUURDERS

Met enige regelmaat worden corporatiemedewerkers geconfronteerd met geweld of bedreiging met geweld door huurders. In de regel wordt door corporaties volstaan met een waarschuwing of een contactverbod. Tijdens de cursussen huisvestingsjuristen BV verzorgen, blijkt dat veel medewerkers denken dat geweld of bedreiging met geweld niet ernstig genoeg is om direct ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Dat is het wel.

Een huurder accepteerde niet dat zij werd aangesproken op het gedrag van haar drie (zeer) jonge kinderen, die in haar woning geluidsoverlast veroorzaakten. Na een scheldpartij (van haar kant) bij de voordeur van haar woning achtervolgde zij de leefbaarheidsmedewerker op straat en gooide haar sleutelbos en haar slippers naar het hoofd van de medewerker. De slippers miste doel, de sleutels niet. De medewerker liep een bloedneus op.

De kantonrechter heeft, nadat tijdens de zitting bleek dat de feiten klopten, vervolgens de huurovereenkomst ontbonden wegens ernstige wanprestatie.

### HUISVESTINGSADVOCATEN

mr. J.J.P.M. van Reisen  
mr. S.A. den Engelsens  
mr. N.C. van Eck  
mr. P. Raven

#### Postadres

Postbus 30004  
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 66

Fax 010 - 205 36 69

[mail@huisvestingsadvocaten.nl](mailto:mail@huisvestingsadvocaten.nl)

#### Bezoekadres

WTC Beursplein 37  
3001 DB Rotterdam