

ECLI:NL:RBMNE:2025:192

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	29-01-2025
Datum publicatie	11-02-2025
Zaaknummer	11211407
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Huur woonruimte. Henneplantage aangetroffen op de eerste verdieping van de woning. De woningbouwcorporatie vordert ontbinding van de huurovereenkomst. De plantage is aangelegd en geëxploiteerd door de zoon van de huurder. Het exploiteren van een hennepkwekerij en het daarbij veroorzaken van schade aan de woning kan op grond van artikel 7:219 BW aan de huurder worden toegerekend. Dit betekent dat de huurder is tekortgeschoten in de nakoming van de huurovereenkomst. De ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming is echter niet gerechtvaardigd gelet op de volgende omstandigheden: 1) niet gebleken is dat de huurder zich sinds de aanvang van de huur (2007) eerder niet als goed huurder heeft gedragen, 2) de hennepplantage is volledig door de zoon van de huurder opgericht en geëxploiteerd, 3) niet is vast komen te staan dat de huurder - een beperkt mobiele vrouw op leeftijd - van het bestaan van de plantage op de hoogte was, 4) het enige verwijt dat de huurder kan worden gemaakt is dat zij gedurende drie maanden onvoldoende toezicht heeft gehouden, 5) de fysieke en mentale gezondheid van de huurder is aantoonbaar slecht en gaat achteruit en 6) niet aannemelijk is dat er voor de huurder binnen afzienbare tijd vervangende eigen woonruimte beschikbaar is. De kantonrechter heeft begrip voor het zerotolerancebeleid van de woningbouwcorporatie, echter kan het niet zo zijn dat dit beleid in alle gevallen nietsontziend wordt gevolgd. Daardoor kunnen mensen in de verdrukking komen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht

Kantonrechter

Zittingsplaats Almere

Zaaknummer: 11211407 \ MC EXPL 24-4475

Vonnis van 29 januari 2025 (bij vervroeging)

in de zaak van

[eiseres] , handelend in hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van **[onderbewindgestelde]**, wonende te [woonplaats] ,
gevestigd te [vestigingsplaats] ,
eisende partij,
hierna te noemen: de Bewindvoerder,
gemachtigde: mr. S.J. van der Aart,

tegen

WONINGSTICHTING GOEDESTEDE,
te Almere,
gedaagde partij,
hierna te noemen: GoedeStede,
gemachtigde: mr. T. Mulder.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 5 juli 2024 met producties A-R;
- de conclusie van antwoord met producties 1-17;
- de e-mail van mr. Van der Aart van 13 januari 2025 inhoudende dat het proces-verbaal van het politieverhoor van de zoon van [onderbewindgestelde] (nog) niet beschikbaar is;
- de akte van de Bewindvoerder met aanvullende producties S-U.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Sinds 1 oktober 2007 verhuurt GoedeStede aan mevrouw [onderbewindgestelde] (hierna: [onderbewindgestelde]) de woning aan de [adres] in [plaats] (hierna: de woning).

2.2. De goederen die aan [onderbewindgestelde] (zullen) toebehoren zijn onder bewind gesteld. De Bewindvoerder is tot bewindvoerster benoemd.

2.3. In artikel 7 van het op de huurovereenkomst van toepassing zijnde huurreglement staat het volgende:

- 1. De huurder zal het gehuurde uitsluitend gebruiken als zelfstandige woonruimte en onderhouden zoals een goed huurder, met inachtneming van de op hem rustende verplichtingen uit de wet, het reglement en het gebruik, betaamt. Hij zal het gehuurde () overeenkomstig de bestemming gebruiken en hieraan niets wijzigen.*
- 2. Huurder zal geen bedrijfsmatige activiteiten (laten) uitoefenen (). Huurder zal zich in of nabij het gehuurde onthouden van onwettige activiteiten als wietteelt, drugshandel (). Tevens is het de huurder niet toegestaan om meer dan de wettelijk toegestane hoeveelheid hennep in of bij het gehuurde te*

kweken of te verbouwen, dan wel op te slaan of te houden voor een ander.

()

- 2.4. Op 7 februari 2024 is er door de politie een hennepkwekerij in de woning aangetroffen. In het door de politie opgestelde hennepinformatiebericht staat het volgende:

Korte beschrijving van de aangetroffen situatie:

De woning aan de [adres] betreft een eengezinswoning bestaande uit drie woonlagen. Op de begane grond was de woonkamer en keuken gesitueerd. Via de vaste trap kon de eerste etage bereikt worden. Hier waren drie slaapkamers, een badkamer en een vaste trap naar de 3 woonlaag. Twee slaapkamers op de eerste etage waren ingericht als hennepplantage. De gootsteen van de wastafel in de badkamer werd gebruikt voor de waterafvoer van de hennepplantage. Via de slaapkamer op de eerste etage, die ook daadwerkelijk ingericht was als slaapkamer, kwam vanuit de kruipruimte een illegaal afgetapte water en elektriciteitsleiding naar boven, deze leidingen liepen door naar de hennepkwekerij. Op de derde woonlaag was op de zolder slaapkamer ingericht. De twee hennepkwekerijruimtes op de eerste etage waren volledig in bedrijf, alleen de daadwerkelijk

planten ontbraken. Er waren wel sporen van eerdere oogsten. En in kweekruimte A hing circa 10 kilo aan hennep toppen te drogen. Hiervoor werd gebruik gemaakt van luchtontvochtig apparatuur. In de kwekerij werden onder andere de volgende goederen aangetroffen:

()

Ruimte A:

Ongeveer 10 kilo drogende hennep toppen

117 kweekpotten van circa 28 bij 28 centimeter

Automatisch bewateringssysteem

Ventilatoren: 4

Kunstmatig klimaatbeheersing

8 lampen van 1000 watt per stuk

Watergekoelde airco: 1

Slakkenhuis ventilator: 1

Hotbox: 1 Koolstoffilter: 1

Drooglijnen

Ruimte B:

117 kweekpotten van circa 28 bij 28 centimeter

2 gasflessen (aangesloten op de hotbox)

Slakkenhuis ventilator: 1

Koolstoffilter: 1

6 lampen van 1000 watt per stuk

bewateringssysteem

Hotbox: 1

Watergekoelde airco: 1

Ventilatoren: 3

Drooglijnen

()

- 2.5.

Bij e-mail van 12 maart 2024 heeft een medewerker van de politie het volgende aan GoedeStede geschreven:

Verder wil ik je meegeven dat op de eerste etage van de woning verschillende onderdelen van de hennepkwekerij duidelijk zichtbaar waren. Zoals provisorisch aangelegd leidingen en pijpen van de luchtventilatie.

In combinatie met de duidelijke geur van hennep kan ik mij niet voorstellen dat de hoofdbewoner mevr [onderbewindgestelde] niet op de hoogte was van de hennepkwekerij. Of in minimaal hier vragen over had moeten stellen aan haar zoon.

()

Echter tijdens de aanwezigheid van de politie liep mevrouw [onderbewindgestelde] gewoon via de trap naar de eerste etage. Hierbij maakte zij dus geen gebruik van de traplift.

- 2.6. Bij kortgedingvonnis van 8 mei 2024 met zaaknummer 11014823 MV EXPL 24-40 heeft de kantonrechter van deze rechtbank de Bewindvoerder veroordeeld om de woning te ontruimen. De Bewindvoerder heeft tegen dit vonnis geen hoger beroep ingesteld.
- 2.7. Bij e-mail van 13 mei 2024 heeft de vorige gemachtigde van de Bewindvoerder aan de gemachtigde van GoedeStede verzocht om de ontruiming uit te stellen tot 1 juli 2024.
- 2.8. Bij brief van 14 mei 2024 heeft GoedeStede aan [onderbewindgestelde] geschreven dat zij de huur van de woning heeft opgezegd tegen 1 juli 2024. In de brief zijn data voor een voor- en eindinspectie opgenomen.
- 2.9. Bij e-mail van 15 mei 2024 heeft de vorige gemachtigde van GoedeStede aan de gemachtigde van GoedeStede geschreven dat GoedeStede onder voorwaarden bereid is in te stemmen met een oplevering per 1 juli 2024. Die voorwaarden betreffen onder meer een beëindiging van de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden per 1 juli 2024, het meewerken aan een voor- en eindinspectie, het afzien van rechtsmaatregelen en het zich neerleggen van de Bewindvoerder bij het kortgedingvonnis. Onderaan de e-mail staat dat GoedeStede het voorstel gedurende drie dagen gestand doet, bij gebreke waarvan het aanbod automatisch vervalt.
- 2.10. Op 16 mei 2024 heeft de voorinspectie van de woning plaatsgevonden. Het inspectierapport dat naar aanleiding daarvan is opgesteld is niet door [onderbewindgestelde] ondertekend.
- 2.11. Bij e-mail van 17 mei 2024 heeft de vorige gemachtigde van de Bewindvoerder aan de gemachtigde van GoedeStede geschreven dat de Bewindvoerder voornoemde brief van 14 mei 2024 heeft ontvangen, dat daarin geen voorwaarden zijn opgenomen, dat de gemachtigde ervan uitgaat dat dit schrijven leidend is en er daarom geen voorwaarden zijn gesteld.
- 2.12. Bij e-mail van 22 mei 2024 heeft de gemachtigde van GoedeStede aan de vorige gemachtigde van de Bewindvoerder geschreven dat de brief van 14 mei 2024 afkomstig is uit een geautomatiseerd systeem van GoedeStede en het gevolg is van het plannen van een voor- en eindinspectie. Verder schrijft hij dat hij voorafgaand aan de verzending van die brief al met de vorige gemachtigde van de Bewindvoerder heeft gesproken over de voorwaarden, dat die voorwaarden zijn herhaald in de e-mail van 15 mei 2024 en dat GoedeStede vasthoudt aan die voorwaarden. Ook schrijft de gemachtigde dat als niet per ommekeer wordt ingestemd met de voorwaarden, hij ervan uitgaat dat het voorstel wordt verworpen.
- 2.13. De Bewindvoerder is vervolgens een executiegeschil gestart.
- 2.14. Bij kortgedingvonnis van 28 juni 2024 met zaaknummer 11170357 MV EXPL 24-89 heeft de kantonrechter van deze rechtbank de tenuitvoerlegging van het vonnis van 8 mei 2024 geschorst, totdat kort gezegd in de bodemprocedure een beslissing is genomen.

3 Het geschil

3.1. De Bewindvoerder vordert samengevat bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

primair:

I. voor recht te verklaren dat geen sprake is van een tekortkoming aan de zijde van [onderbewindgestelde] , althans geen tekortkoming die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt;

subsidiair:

II. [onderbewindgestelde] te machtigen haar dochter in haar plaats te stellen als huurder;

primair en subsidiair:

III. veroordeling van GoedeStede in de proceskosten te vermeerderen met wettelijke rente.

3.2. Aan deze vorderingen legt de Bewindvoerder kort gezegd het volgende ten grondslag. Er is geen sprake van een tekortkoming. De hennepplantage is door de zoon van [onderbewindgestelde] aangelegd. Artikel 7:219 BW brengt niet automatisch mee dat [onderbewindgestelde] tekortschiet. Zij wist niet van de plantage en hoefde daar ook geen rekening mee te houden. Voor zover er wel sprake is van een tekortkoming dan rechtvaardigt deze de ontbinding niet. Subsidiair vordert de Bewindvoerder dat de dochter van [onderbewindgestelde] op grond van artikel 7:270 BW in het kader van een woningruil als huurder in haar plaats wordt gesteld.

3.3. GoedeStede heeft gemotiveerd verweer gevoerd en concludeert tot afwijzing van de vorderingen met veroordeling van de Bewindvoerder in de proceskosten te vermeerderen met wettelijke rente.

3.4. GoedeStede baseert haar verweer kort weergegeven op het volgende. Na het ontruimingsvonnis zijn partijen een beëindiging van de huurovereenkomst overeengekomen, zodat de Bewindvoerder niet ontvankelijk moet worden verklaard in haar vorderingen. Inhoudelijk geldt de aanwezigheid van de hennepplantage maakt dat [onderbewindgestelde] is tekortgeschoten in de nakoming van de huurovereenkomst. Zij is risicoaansprakelijk voor de gedragingen van haar zoon. GoedeStede gelooft niet dat [onderbewindgestelde] niet wist van de plantage. Voor zover dit al zo is, dan heeft zij onvoldoende toezicht gehouden. De tekortkoming rechtvaardigt een ontbinding van de huurovereenkomst wel. Tot slot maakt GoedeStede bezwaar tegen een woningruil.

4 De beoordeling

Geen overeenstemming beëindiging huurovereenkomst

4.1. Als meest verstrekkende verweer heeft GoedeStede gesteld dat partijen na het kortgedingvonnis van 8 mei 2024 zijn overeengekomen dat de huurovereenkomst wordt beëindigd. Dit zou volgen uit de correspondentie die hiervoor onder 2.7 tot en met 2.12 is weergegeven.

4.2. De Bewindvoerder is het hier niet mee eens en stelt dat zij het aanbod van de Bewindvoerder ter zake de beëindiging van de huurovereenkomst niet heeft aanvaard.

- 4.3. De kantonrechter overweegt als volgt. In haar e-mail van 15 mei 2024 geeft (de gemachtigde van) GoedeStede aan in te kunnen stemmen met een oplevering van de woning per 1 juli 2024 onder een aantal voorwaarden, waaronder beëindiging van de huurovereenkomst per die datum. Onderaan deze e-mail schrijft GoedeStede het voorstel gedurende drie dagen gestand te doen, bij gebreke waarvan het voorstel automatisch vervalt. Deze e-mail van GoedeStede kwalificeert als een aanbod dat vervalt als het niet binnen de daarin genoemde termijn door de Bewindvoerder is aanvaard.
- 4.4. Niet gebleken is dat de Bewindvoerder het aanbod binnen deze termijn heeft aanvaard. GoedeStede heeft ter zitting erkend dat er niet binnen drie dagen op het aanbod is gereageerd en het niet uitdrukkelijk is aanvaard. Wel heeft zij gesteld dat het aanbod door de Bewindvoerder stilzwijgend is aanvaard, omdat zij overeenkomstig de voorwaarden uit het aanbod heeft gehandeld. De Bewindvoerder heeft namelijk geen hoger beroep ingesteld tegen het kortgedingvonnis en heeft de voorinspectie laten plaatsvinden. De kantonrechter volgt GoedeStede hierin niet. Het enkele feit dat er binnen de driedagentermijn een voorinspectie heeft plaatsgevonden, betekent niet dat de Bewindvoerder heeft ingestemd met alle, zeer verstrekkende voorwaarden uit het aanbod van GoedeStede. De Bewindvoerder was bij die voorinspectie overigens ook niet aanwezig en het inspectierapport is niet door de Bewindvoerder (noch door [onderbewindgestelde]) ondertekend. Dat de Bewindvoerder geen hoger beroep heeft ingesteld tegen het kortgedingvonnis betekent ook niet dat zij heeft ingestemd met het aanbod van GoedeStede. Het staat de Bewindvoerder vrij om een bodemprocedure te starten en daarin om een definitieve beslissing te vragen. Tot slot heeft de Bewindvoerder terecht opgemerkt dat uit de e-mail van GoedeStede van 22 mei 2024 volgt dat zij zelf op dat moment ook in de veronderstelling verkeerde dat de Bewindvoerder het aanbod nog niet (stilzwijgend) had aanvaard. Zij schrijft daarin immers dat als het voorstel niet (alsnog) wordt aanvaard, zij ervan uitgaat dat het wordt verworpen.
- 4.5. De kantonrechter is van oordeel dat partijen geen overeenstemming hebben bereikt over een beëindiging van de huurovereenkomst.

Tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst

- 4.6. Vaststaat dat er in de woning een hennepkwekerij is aangelegd. Ook staat vast dat deze plantage is aangelegd en geëxploiteerd door de zoon van [onderbewindgestelde] , en niet door [onderbewindgestelde] zelf. De eerste vraag die moet worden beantwoord, is of [onderbewindgestelde] door de aanwezigheid van de hennepplantage ten opzichte van GoedeStede is tekortgeschoten in de nakoming van de huurovereenkomst.
- 4.7. In artikel 7:219 van het Burgerlijk Wetboek (BW) is bepaald dat de huurder ten opzichte van de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk is voor gedragingen van hen die met zijn goetvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goetvinden daarop bevinden. Uit vaste rechtspraak van de Hoge Raad volgt dat dit artikel een (risico)aansprakelijkheid van de huurder ten opzichte van de verhuurder vestigt voor schade, toegebracht aan het gehuurde door deze derden.¹
- 4.8. Partijen zijn het erover eens dat er in deze zaak sprake is van schade aan de woning. Zo is er illegaal (buiten de meter om) water en elektriciteit afgetapt. Liander heeft daarvan aangifte gedaan. Ook is er bijvoorbeeld schade aangebracht door het boren van gaten in de muren en bovenlichten van de deuren voor het aanbrengen van ventilatiekanalen.
- 4.9. Het exploiteren van een hennepkwekerij en het daarbij veroorzaken van schade is in strijd met artikel 7 lid 1 en 2 van het huurreglement en artikel 7:213 BW en kan op grond van artikel 7:219 BW aan [onderbewindgestelde] worden toegerekend. Dit betekent dat [onderbewindgestelde] is tekortgeschoten in de nakoming van de huurovereenkomst.
- 4.10. De Bewindvoerder heeft aangevoerd dat [onderbewindgestelde] van de gedragingen van haar zoon niet op de hoogte was, zij daarmee ook geen rekening hoefde te houden en er daarom geen sprake is

van een tekortkoming. Deze omstandigheden zijn bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een tekortkoming echter niet relevant. Artikel 7:219 BW legt bij schade aan de woning immers een risicoaansprakelijkheid op [onderbewindgestelde] voor het gedrag van haar zoon. Daarvoor maakt het niet uit of zij van dat gedrag op de hoogte was. Dit zou anders kunnen zijn als er geen sprake zou zijn van schade. De rechtstreekse toerekening van artikel 7:219 BW is in dat geval niet van toepassing. Het komt er dan op aan of de huurder zich in verband met de gedraging van de derde zelf niet als een goed huurder heeft gedragen, en dus of de huurder iets te verwijten valt. Dat is in deze zaak echter niet aan de orde.

Tekortkoming rechtvaardigt de ontbinding en ontruiming niet

- 4.11. De volgende vraag is of de hiervoor vastgestelde tekortkoming van [onderbewindgestelde] de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning rechtvaardigt.
- 4.12. Artikel 6:265 lid 1 BW bepaalt dat iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen, aan de wederpartij de bevoegdheid geeft om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 4.13. Uit vaste rechtspraak volgt dat slechts een tekortkoming van voldoende gewicht kan leiden tot ontbinding van de overeenkomst. Bij de beoordeling van de vraag of de ontbinding in een concreet geval gerechtvaardigd is, zijn alle omstandigheden van het geval van belang. Verder heeft de Hoge Raad overwogen dat de omstandigheid dat artikel 7:219 BW een aansprakelijkheid van de huurder vestigt voor een tekortkoming die hij niet zelf heeft bewerkstelligd, meebrengt dat het ontbreken van wetenschap van de huurder van die tekortkoming kan worden meegewogen bij de beoordeling van de vraag of de tekortkoming de ontbinding rechtvaardigt.²
- 4.14. De kantonrechter vindt dat de volgende omstandigheden van belang zijn.
- 4.15. [onderbewindgestelde] huurt de woning sinds 2007. Niet gebleken is dat zij sindsdien overlast heeft veroorzaakt of zich niet als een goed huurder heeft gedragen.
- 4.16. Vast staat dat de hennepplantage is opgezet en geëxploiteerd door de zoon van [onderbewindgestelde], en dus niet door haarzelf. Niet gebleken is dat [onderbewindgestelde] op enigerlei wijze bij deze activiteiten betrokken is geweest.
- 4.17. [onderbewindgestelde] heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat zij geen wetenschap had van de hennepplantage. De plantage is slechts een beperkte periode in bedrijf geweest, namelijk vanaf de intrek van de zoon van [onderbewindgestelde] in november 2023 tot de politie-inval op 7 februari 2024. [onderbewindgestelde] stelt dat zij in verband met haar beperkte mobiliteit op de begane grond leeft. Zij is grotendeels afhankelijk van haar rolstoel. Haar bed staat in de woonkamer. Zij komt niet op de verdiepingen van de woning, waar de plantage zich bevond. Al haar persoonlijke bezittingen bevinden zich op de begane grond. De traplift gebruikt [onderbewindgestelde] niet meer, omdat deze in het verleden vaak mankementen heeft vertoond wat heeft geleid tot valpartijen. Zij doucht driemaal per week bij haar dochter in [plaats], die haar daarbij ondersteunt. Deze stellingen van [onderbewindgestelde] worden ondersteund door uitgebreide schriftelijke verklaringen van haar drie dochters, zoon en een aantal burens. Daaruit volgt ook dat [onderbewindgestelde] in de periode november 2023 tot 8 februari 2024 meermaals een aantal aaneengesloten dagen bij een van haar dochters logeerde. Uit de verklaring van de zoon volgt op welke wijze hij de plantage heeft opgezet en verborgen heeft gehouden voor zijn moeder. Zo heeft hij zijn zussen en de burens zoveel mogelijk buiten de deur gehouden, hielp hij [onderbewindgestelde] bij huishoudelijke taken, zodat anderen daarvoor niet in de woning hoefden te zijn, en stimuleerde hij haar om bij haar dochters te logeren, zodat hij tijdens haar afwezigheid de plantage kon opbouwen en onderhouden. Ook werkte hij in de nachten.

- 4.18. GoedeStede heeft omtrent de verklaringen van [onderbewindgestelde] gemotiveerd twijfels geuit, maar deze zijn onvoldoende om te kunnen vaststellen dat zij afwist van de hennepkwekerij. Zo stelt zij dat 1) [onderbewindgestelde] de hennepplucht had moeten ruiken. De kantonrechter merkt hierover op dat de daadwerkelijke plantage zich bevond in twee slaapkamers op de eerste verdieping die konden worden afgesloten met een deur. Uit het hennepinformatiebericht, de overgelegde fotos en de verklaring van de zoon volgt dat er een afzuigsysteem met koolstoffilters was aangebracht. Dit heeft de hennepplucht kunnen doen verwijderen en/of verminderen. Verder volgt uit de verklaring van de zoon dat hij de deuren heeft voorzien van tochtstrips. GoedeStede heeft nog gewezen op de e-mail van de politie (zie hiervoor onder 2.5) waaruit volgt dat de hennepplucht duidelijk waarneembaar was. De kantonrechter is het met de Bewindvoerder eens dat deze verklaring aan duidelijkheid te wensen overlaat. Zo volgt daaruit niet of de hennepplucht direct werd geroken zodra de woning werd binnengetreten, of pas zodra men zich op de eerste verdieping bevond of zelfs pas zodra men de slaapkamerdeuren opende. Tijdens de zitting heeft [onderbewindgestelde] verklaard dat zij in de periode dat haar zoon bij haar woonde nog wel burens in haar woning ontving. Uit de overgelegde verklaringen van (in totaal acht) burens volgt niet dat zij een hennepplucht hebben waargenomen. Verder heeft GoedeStede aangevoerd dat 2) [onderbewindgestelde] bij de politie-inval zelf de trap opliep. Voor zover zij daarmee bedoelt te stellen dat [onderbewindgestelde] in de maanden daarvoor ook de trap moet kunnen hebben beklommen en dus bekend was met de plantage, dan volgt uit de vorige overweging dat [onderbewindgestelde] dit gemotiveerd heeft betwist, zodat dit speculatie blijft. Bovendien is niet ondenkbaar dat [onderbewindgestelde], zoals zij zelf ter zitting heeft verklaard, als gevolg van de bij de politie-inval vrijgekomen adrenaline eenmalig de trap heeft weten te beklimmen. Ook heeft GoedeStede gesteld dat 3) er op de begane grond illegale leidingen zichtbaar waren. Tijdens de zitting is duidelijk geworden dat de elektriciteits- en waterleiding in de meterkast zijn afgetapt en ook in de meterkast, door het plafond, naar de eerste verdieping zijn geleid. Dat deze voor [onderbewindgestelde] zonder meer zichtbaar hadden moeten zijn, staat daarmee niet vast. Hetzelfde geldt voor de ventilatiekanalen. Deze bevonden zich op de eerste verdieping en niet is gebleken dat deze vanaf de begane grond door het trappengat zichtbaar waren. Tot slot had [onderbewindgestelde] volgens GoedeStede 4) moeten opmerken dat haar zoon veel vuilnis wegbracht. Ook dit is speculatie. Voorstelbaar is dat de zoon dit ongemerkt in de nachten of in de dagen dat [onderbewindgestelde] bij haar dochters logeerde heeft kunnen doen. Het blijft kortom bij vermoedens van GoedeStede. Vermoedens zijn niet voldoende om aannemelijk te maken dat [onderbewindgestelde] zich bewust was van de hennepplantage.
- 4.19. [onderbewindgestelde] kan wel worden verweten dat zij onvoldoende toezicht heeft gehouden. Zij wist dat haar zoon een drugsverslaving heeft. Desondanks heeft zij haar zoon in huis genomen, hem de verdiepingen van de woning laten gebruiken en daar gedurende drie maanden geen controle uitgevoerd of laten uitvoeren.
- 4.20. Verder hecht de kantonrechter waarde aan de fysieke en mentale gezondheid van [onderbewindgestelde]. Zij is 65 jaar oud, beperkt mobiel door een perifere doorbloedingsstoornis en deels rolstoelafhankelijk. Uit verklaringen van haar huisarts, dochters en het Leger des Heils volgt dat de mentale gezondheid van [onderbewindgestelde] achteruitgaat. Zij verzorgt zichzelf niet goed, neemt haar medicatie niet zelf in en uit zich suïcidaal. Er is wijkverpleging ingeschakeld die [onderbewindgestelde] dagelijks helpt bij de verzorging en het innemen van medicatie.
- 4.21. Tot slot is het gebrek aan alternatieve woonruimte van belang. Gelet op de toestand van [onderbewindgestelde] en de zorg die zij ontvangt, is het van groot belang dat zij niet op straat komt te staan. GoedeStede zal haar geen alternatieve woonruimte aanbieden. Niet gebleken is dat [onderbewindgestelde] staat ingeschreven voor een sociale huurwoning. Bovendien zijn de wachtlijsten voor deze woningen extreem lang. [onderbewindgestelde] staat onder bewind en heeft een bijstandsuitkering, zodat het huren van een woning in de particuliere sector moeilijk is. Zo is de aanvraag van [onderbewindgestelde] voor een aanleunwoning in [plaats] afgewezen op basis van een kredietcheck. Verder volgt uit een verklaring van het Leger des Heils dat er geen opvangplek voor haar beschikbaar is. De dochters van [onderbewindgestelde] hebben tot slot onderbouwd waarom zij hun

moeder (op de lange termijn) niet in huis kunnen nemen. Zij hebben jonge kinderen en pubers, terwijl [onderbewindgestelde] gelet op haar toestand behoefte heeft aan een rustige woonomgeving. Bovendien heeft het inwonen van [onderbewindgestelde] negatieve gevolgen voor de toeslagen waarop zij aanspraak kunnen maken.

4.22. Het voorgaande kan als volgt worden samengevat:

- niet gebleken is dat [onderbewindgestelde] zich sinds 2007 eerder niet als goed huurder heeft gedragen;
- de hennepplantage is volledig door de zoon van [onderbewindgestelde] opgericht en geëxploiteerd;
- niet is vast komen te staan dat [onderbewindgestelde] van het bestaan van de plantage op de hoogte was;
- het enige verwijt dat [onderbewindgestelde] kan worden gemaakt is dat zij gedurende drie maanden onvoldoende toezicht heeft gehouden;
- de fysieke en mentale gezondheid van [onderbewindgestelde] is aantoonbaar slecht en gaat achteruit;
- niet aannemelijk is dat er voor [onderbewindgestelde] binnen afzienbare tijd vervangende eigen woonruimte beschikbaar is.

Deze omstandigheden maken naar het oordeel van de kantonrechter dat de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning niet gerechtvaardigd is. Dit betekent dat de huurovereenkomst in stand blijft en [onderbewindgestelde] in de woning mag blijven wonen.

4.23. GoedeStede wijst erop dat zij niet hoeft te dulden dat criminele activiteiten in haar woningen worden ontplooid en dat zij een zerotolerancebeleid hanteert ten aanzien van het verbod om hennepkwekerijen in woonruimten te exploiteren, mede gelet op de risico's die daaraan zijn verbonden. Hoewel de kantonrechter begrip heeft voor dit beleid en dit zeker gewicht in de schaal legt, kan het niet zo zijn dat dit beleid in alle gevallen nietsontziend wordt gevolgd. Daardoor kunnen mensen in de verdrukking komen. In dit geval wegen de hiervoor genoemde omstandigheden zwaarder dan de handhaving van het zerotolerancebeleid van GoedeStede.

4.24. De conclusie is dat de kantonrechter voor recht zal verklaren dat er geen sprake is van een tekortkoming die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Aan de subsidiaire vordering (woningruil) komt de kantonrechter niet toe.

De proceskosten

4.25. GoedeStede is in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. Omdat de Bewindvoerder heeft geprocedeerd op basis van een toevoeging, zal GoedeStede niet worden veroordeeld tot betaling van de exploitatiekosten en betekeningkosten. De proceskosten van de Bewindvoerder worden begroot op:

- griffierecht	87,00	
- salaris gemachtigde	408,00	(2 punten × 204,00)
- nakosten	102,00	
Totaal	597,00	

4.26. De gevorderde wettelijke rente over de proceskosten wordt toegewezen zoals vermeld in de beslissing.

5 De beslissing

De kantonrechter:

- 5.1. verklaart voor recht dat er geen sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst aan de zijde van [onderbewindgestelde] die de ontbinding van de huurovereenkomst met betrekking tot de woning aan de [adres] in [plaats] rechtvaardigt;
- 5.2. veroordeelt GoedeStede in de proceskosten van 597,00, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe;
- 5.3. veroordeelt GoedeStede tot betaling van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn betaald.

Dit vonnis is gewezen door mr. drs. B.G.W.P. Heijne en in het openbaar uitgesproken op 29 januari 2025.

45353

¹ HR 22 juni 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ8743, bevestigt in HR 29 mei 2009, ECLI:NL:HR:BH2952.
² HR 29 mei 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH2952.
