

## 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: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66

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



[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)



## huisvestings advocaten

mr. Jacques van Reisen  
mr. Roel Benneker  
mr. Elvira de Ruiter  
mr. Kim Jaspers  
mr. Sabine Vlierhuis  
mr. Sico den Engelsen  
mr. Kim van Bergenhenegouwen

### Postadres

Postbus 30004  
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 65  
Fax 010 - 205 36 69  
[mail@huisvestingsadvocaten.nl](mailto:mail@huisvestingsadvocaten.nl)

### Bezoekadres

WTC Beursplein 37  
3011 AA Rotterdam

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

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

# NIEUWSBRIEF

FEBRUARI 2015

## HENNEPTEELT GEDOGEN OF NIET?

De Nederlandse overheid hanteert een gedoogbeleid ten aanzien van coffeeshops, op deze manier kan hennep aan consumenten verkocht worden. De achterliggende gedachte hiervan is dat de overheid wil voorkomen dat de cannabisgebruiker ook in aanraking komt met harddrugs via dealers. Maar hoe komen deze coffeeshops aan hennep om te verkopen?

Nu de verkoop van softdrugs uit de coffeeshops gedoogd wordt, betekent dit ook dat de coffeeshops bevoorraad moeten worden en dat er dus geteeld moet worden. De teelt van hennep en verkoop ervan aan de coffeeshops is niet geregeld in het gedoogbeleid en is strafbaar op grond van de Opiumwet. Op dit moment is er noch maatschappelijk noch politiek overeenstemming over de wijze waarop deze achterdeurproblematiek moet worden opgelost.

Rechtbank Noord-Nederland heeft op 16 oktober 2014 een opzienbarend strafrechtelijk vonnis

gewezen. Twee verdachten teelden in groten getale hennep en verkochten deze uitsluitend aan twee gedoogde coffeeshops. Van de teelt en verkoop aan de coffeeshops maakten de verdachten geen geheim, de politie en de belastingdienst waren ervan op de hoogte. Zij hebben van hun inkomsten een administratie bijgehouden, de inkomsten opgegeven aan de belastingdienst en daarover ook belasting betaald. Geconstateerd werd dat de verdachten de benodigde elektriciteit op een verantwoorde en veilige manier afnamen en de elektriciteitsrekeningen ook gewoon betaalden. Ook bleek er geen sprake te zijn van een brandgevaarlijke situatie en werd duidelijk dat de verdachten geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruikten bij de kweek. De loods waarin de hennep gekweekt werd, stond op een afgelegen terrein waardoor er ook geen sprake was van overlast.

De rechter kon echter niet om de Opiumwet heen en oordeelde dat de verdachten schuldig waren aan het kweken van hennep maar legde echter geen straf op. Dit omdat de verdachten gehandeld hadden binnen de belangrijkste doelstellingen van het door de overheid ontwikkelde softdrugsbeleid.

>



huisvestings  
advocaten

> *vervolg van pagina 1*

Betekent dit vonnis een omslagpunt in de rechtspraak? In ieder geval niet wanneer een huurder in een door hem gehuurde woning hennep kweekt. Veel advocaten van huurders komen met het bovenstaande argument van het maatschappelijk debat over hennepcultuur en verwijzen naar de opvatting van een aantal burgemeesters dat de illegaliteit van hennepcultuur moet worden herzien. Deze argumenten spelen echter niet bij een procedure tot ontbinding en ontruiming. Dit omdat het telen van hennep in een huurwoning juist wel een brandgevaarlijke situatie met zich meebrengt en overlast veroor-

zaakt. In de huurovereenkomst is vaak opgenomen dat het verboden is om hennep te kweken. In de wet is opgenomen dat een huurder zich als goed huurder dient te gedragen wat bij het kweken van hennep in een woning niet het geval is. Het "zero tolerance beleid" kan gehandhaafd blijven. ■



## OPZEGGING HUUROVEREENKOMST ÉÉN WONING WEGENS HOGE KOSTEN RENOVATIE VAN EEN PAND MET MEERDERE HUURWONINGEN MOGELIJK?

De wet biedt een verhuurder van woonruimte slechts een beperkt aantal mogelijkheden om een huurovereenkomst op te zeggen. Één van deze gronden wordt in de praktijk aangeduid met de term 'dringend eigen gebruik': de verhuurder moet het gehuurde zo dringend nodig hebben voor eigen gebruik, dat van hem, gezien de belangen van huurder en verhuurder, niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst nog langer wordt voortgezet.

Één van de situaties waarin sprake is van dringend eigen gebruik, is bij renovatie van woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is. Recent heeft het gerechtshof Amsterdam geoordeeld in een zaak waarin het volgende aan de orde was. De verhuurder is eigenaar van een pand met in totaal vier woonlagen (de begane grond met souterrain, een eerste, tweede en derde etage). De eerste, tweede en derde etage worden afzonderlijk als woonruimte verhuurd. De verhuurder is zelf woonachtig op de begane grond en het souterrain. Aan het pand moeten op enig moment ingrijpende werkzaamheden (waaronder funderingsherstel en werkzaamheden aan het dak van het pand) worden uitgevoerd. De kosten daarvan bedroegen in totaal € 223.000,00. Met het oog op de kosten van die werkzaamheden, wil de verhuurder de huurovereenkomsten met zijn drie huurders beëindigen. Twee van de huurders gaan akkoord. Één van de huurders weigert echter mee te werken aan de beëindiging van zijn huurovereenkomst. De verhuurder zegt vervolgens de huurovereenkomst op, op de grond dat de renovatie voor hem niet te financieren is bij voortzetting van de huurovereenkomst.

Eerder is door de Hoge Raad bepaald dat de wil van de verhuurder om over te gaan tot bouw- of renovatiewerkzaamheden op zichzelf nog niet voldoende is om een huurovereenkomst met succes op te zeggen. Alleen als sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten kan sprake zijn van een situatie waarin de verhuurder de woonruimte zo dringend nodig heeft dat van hem niet kan worden verlangd dat de huurovereenkomst nog langer wordt voortgezet.

Het gerechtshof sluit zich aan bij de uitspraak van de Hoge Raad, maar merkt daarbij op dat in het geval van deze verhuurder sprake is van de renovatie van een geheel pand met meerdere woningen - en dus niet alleen van de nog verhuurde woning waar de procedure op zag. Voor de vraag of sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten moeten daarom de huuropbrengsten en exploitatiekosten voor het gehele pand (in plaats van alleen deze ene woning) worden bezien, aldus het hof.

De verhuurder had eerder zelf in de procedure al aangegeven het souterrain en de begane grond zelf te bewonen. De eerste en tweede etage van het pand waarin de woningen zijn gelegen waarvan de huurders zijn vertrokken konden volgens de verhuurder na de renovatie bovendien worden verhuurd voor € 1.400,00 per maand (de huurovereenkomsten waren immers al beëindigd). Om die reden was volgens het gerechtshof niet gebleken van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten van de verhuurder en de huuropbrengsten. De uitspraak van het gerechtshof Amsterdam illustreert dat bij de renovatie van een pand met meerdere woningen op financiële gronden, door de verhuurder moet worden aangetoond dat de exploitatie van het pand in zijn geheel verliesgevend dient te zijn. ■



## CURSUSAANBOD 2015

- ZAV; Juridische hulp bij klussende huurders  
12 februari 2015
- Basis huurrecht  
3 en 4 maart 2015
- Appartementsrecht  
10 maart 2015
- Kansen en valkuilen bij de Huurcommissie  
12 maart 2015
- Huurrecht bij herstructurering  
19 maart 2015
- Benut u al uw punten voor de woningwaardering en uw huurprijs?  
24 maart 2015
- Inleiding huurrecht  
26 maart 2015
- Als overleg conflict wordt; wat biedt de Overlegwet?  
7 april 2015
- Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder?  
9 april 2015
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten woonruimte  
16 april 2015
- Schotelantennes, mooie alternatieven  
21 april 2015
- WSNP en Huurincasso  
28 mei 2015
- Huurrecht bedrijfsruimte  
2 juni 2015
- Overlast: laatste kans- en driepartijovereenkomst, zin of onzin?  
4 juni 2015
- Medehuur, samenwoners, overlijden, onderhuur en woningruil  
9 juni 2015
- Overlast; juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure  
11 juni 2015

- Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding  
18 juni 2015
- Als overleg conflict wordt; wat biedt de Overlegwet?  
1 september 2015
- Huurrecht bij herstructurering  
3 september 2015
- Kansen en valkuilen bij de Huurcommissie  
8 september 2015
- Overlast: laatste kans- en driepartijovereenkomst, zin of onzin?  
22 september 2015
- Basis huurrecht  
29 en 30 september 2015
- Schotelantennes, mooie alternatieven  
6 oktober 2015
- Inleiding huurrecht  
13 oktober 2015
- ZAV; Juridische hulp bij klussende huurders  
3 november 2015
- Overlast; juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure  
10 november 2015
- Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder?  
12 november 2015
- Medehuur, samenwoners, overlijden, onderhuur en woningruil  
17 november 2015
- Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding  
3 december 2015
- Benut u al uw punten voor de woningwaardering en uw huurprijs?  
8 december 2015

<sup>1</sup> Gerechtshof Amsterdam 19 september 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:3347.

<sup>2</sup> HR 26 maart 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL0683 (Herenhuis).