

Moeder niet op hoogte illegale praktijken zoon. Is ontruiming toegestaan?

03-04-2020 09:00

De zoon van een huurster heeft een grote hoeveelheid vuurwapens en contant geld opgeslagen in haar huurwoning. De woningcorporatie houdt volgens het gerechtshof 's-Hertogenbosch de huurster hiervoor verantwoordelijk. Wat oordeelt de rechtbank?

De politie heeft tijdens een doorzoeking van de woning een grote hoeveelheid wapens, munitie en contant geld in de woning aangetroffen. Het gaat hierbij om een geldbedrag van €165.000, vier vuurwapens, waaronder een Glock, een alarmpistool, een pistool mitrailleur (merk Scorpion) en een Mauser geweer met daarbij ruim 1.200 kogelpatronen van verschillende merken.

Huurster zegt van niks te weten

De huurster verklaart aan de politie dat ze zich van geen kwaad bewust is. Tegelijk met de doorzoeking van de woning van de moeder doorzoekt de politie de woning van haar zoon. In zijn woning wordt onder meer cocaïne, meerdere vuurwapens met munitie en contant geld ter waarde van €24.134,65 aangetroffen.

De zoon van de huurster wordt door de rechtbank veroordeeld tot ontruiming van de woonruimte. De zoon van de huurster verklaart dat hij niet alleen verantwoordelijk is voor deze zaken, maar ook voor de zaken die zijn aangetroffen in de woning van zijn moeder, de huurster.

Woningcorporatie start een kort geding tot ontruiming van de woonruimte

De woningcorporatie kan al deze activiteiten, maar in het bijzonder het wapenbezit en het risico wat daardoor wordt geschapen voor de woonomgeving, niet accepteren en vordert ook ontruiming van de woonruimte jegens de huurster. De huurster stelt zich op het standpunt dat zij geen wetenschap heeft (gehad) van de aangetroffen zaken en weigert haar huurovereenkomst vrijwillig op te zeggen.

De voorzieningenrechter acht de vorderingen van de woningcorporatie gegrond en wijst in een uitspraak van 2 augustus 2019 een ontruiming van de woning toe. De huurster laat het daar echter niet bij zitten en stelt hoger beroep in.

Hoger beroep en uitspraak gerechtshof

Het hof stelt voorop dat de woningcorporatie voldoende spoedeisend belang heeft bij het instellen van een vordering in een kort geding procedure. Het hof oordeelt dat de aangetroffen zaken klaarblijkelijk verband houden met criminele activiteiten en dus een risico meebrengen voor de veiligheid van de woonomgeving. De woningcorporatie hoeft de aanwezigheid van dergelijke zaken niet te tolereren en heeft een gerechtvaardigd belang dat zij daar direct en streng tegen kan opgetreden.

Voorts beoordeelt het hof ook het verweer van de huurster, namelijk dat zij geen wetenschap had van de aangetroffen zaken in haar woning. Volgens het hof kan een huurder aansprakelijk zijn als hij met betrekking tot gedragingen van "de zijnen" ook zelf is tekortschoten, bijvoorbeeld door niet in te grijpen of onvoldoende toezicht te houden. Daarvan is volgens het hof sprake.

De huurster heeft haar woning immers gedurende langere tijd als opslagruimte ter beschikking gesteld aan iemand die niet tot haar huishouden behoorde. Het ligt daarom voor de hand dat de huurster enige controle zou uitoefenen op hetgeen in haar woning is opgeslagen. Daarbij is het volgens het hof van belang dat de aangetroffen zaken niet klein zijn, maar een behoorlijke omvang hebben. Een pistoolmitrailleur is bijvoorbeeld

van enige omvang. Ook het geldbedrag was van een niet geringe omvang. De zoon van de huurster verklaart over het aangetroffen geld: "Ik heb €100.000 goed weg kunnen stoppen in de inbouwkast en €65.000 paste daar niet meer bij, dus die heb ik in schoendozen gedaan." De huurster had deze zaken dus bij zeer oppervlakkig onderzoek volgens het hof kunnen aantreffen.

Nalatig

Indien de huurster dus niet van de zaken op de hoogte was, heeft zij volgens het hof nagelaten een zeer oppervlakkig onderzoek uit te voeren in haar woning, althans desbetreffende kast. Dat de zoon de huurster had verboden om in de kamer te komen waar de zaken opgeslagen lagen, had juist aanleiding moeten geven om een onderzoek in te stellen. Het uitvoeren van een dergelijk onderzoek zou zeer eenvoudig zijn geweest en dit kan van de huurster worden gevergd.

Het hof concludeert daarom dat de huurster is tekortgeschoten in haar verplichtingen als huurster om ervoor te waken dat haar woning niet wordt gebruikt voor het opslaan van zaken die met criminaliteit te maken hebben.

Het hof bekrachtigt het vonnis en oordeelt dat de vordering tot ontruiming van de woning terecht is toegewezen.



Een column van Bart Poort, advocaat-partner bij [Weebers Vastgoed Advocaten](#)

Hij werkt voor diverse corporaties en commerciële vastgoed partijen. Daarbij heeft hij onder meer zich bezig gehouden met complexe overlastzaken, zaken op het gebied van woonbegeleiding, renovatie en gebreken, bijzondere contractvormen, executiegeschillen, hennep en woonfraude alsmede de huurrecht gerelateerde wet- en regelgeving.

Ook adviseert hij commerciële vastgoed partijen bij huurrechtelijke zaken.

Hoofdfoto is een willekeurige selectie wapens (red.)