

PB 2012, afl. 8 - Sign. - Handhaving

PB 2012, afl. 8

Gegevens

Publicatie

PB 2012, afl. 8

Jaargang

2012

Trefwoorden

handhaving, hennepkwekerij, verhuurder, overtreder, illegaal

In deze uitspraak heeft het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander het bij wijze van spoedeisende bestuursdwang het ontmantelen van een hennepkwekerij in een woning in Rotterdam op schrift gesteld en de kosten ervan aan de wederpartij in rekening gebracht. Bij besluit van 14 oktober 2010 heeft het die kosten vastgesteld en op wederpartij A verhaald en het daartegen gemaakte bezwaar door de wederpartij is op 11 januari 2011 ongegrond verklaard. Bij uitspraak van 10 november 2011 heeft de rechtbank het daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard en de besluiten herroepen. Tegen deze uitspraak heeft het dagelijkse bestuur hoger beroep ingesteld. Het dagelijks bestuur betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het wederpartij terecht als overtreder heeft aangemerkt, nu deze zich onvoldoende van de identiteit van de huurder heeft vergewist, geen toereikende administratie heeft gevoerd en zich onvoldoende heeft geïnformeerd over het gebruik dat door de huurder van de woning werd gemaakt. Het betoog slaagt. De wederpartij was ten tijde eigenaar van de woning. Hij had deze verhuurd. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 29 juni 2011, [zaaknummer 201011303/1/H1](#)), mag iemand in een geval als dit als overtreder worden aangemerkt, indien hij wist of redelijkerwijs had kunnen weten dat de woning als hennepkwekerij werd gebruikt. Van de eigenaar van een pand dat wordt verhuurd, mag worden gevegd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het door hem verhuurde wordt gemaakt. De rechtbank heeft in dat verband terecht van belang geacht of de wederpartij voldoende onderzoek naar de identiteit van de huurder heeft gedaan, een toereikende administratie heeft bijgehouden en zich voldoende van het gebruik van de woning op de hoogte heeft gesteld. De Afdeling constateert dat er onvoldoende onderzoek is gedaan en verklaart het beroep gegrond.

Noot van de redacteur (RB)

Het is inmiddels vaste rechtspraak dat ook de verhuurder als overtreder kan worden aangemerkt indien in de huurwoning een hennepkwekerij wordt aangetroffen. Het heeft er alle schijn van dat er een risicoaansprakelijkheid rust op de verhuurder. Hoewel het niet vanzelfsprekend is dat de verhuurder ook als overtreder wordt gezien, zijn er slechts enkele uitspraken gepubliceerd waarin niet werd aangenomen dat de verhuurder overtreder is (een voorbeeld is ABRvS 7 april 2010, [«JB» 2010/127](#)). In casu was er sprake van een reeks incidenten waaronder contante betalingen door wisselende personen, de onbewoonde staat van de woning, de moeilijk tot stand te brengen contacten met de huurder en bij een tussentijds bezoek aan Nederland trof verhuurder een ander dan huurder aan. Deze omstandigheden hadden reden moeten zijn tot argwaan.

Onder die omstandigheden had de verhuurder het vermoeden moeten hebben dat in de woning ontoelaatbare activiteiten plaatsvonden. Uit deze overweging blijkt dus dat het criterium is dat de verhuurder op de hoogte behoorde te zijn. Of hij daadwerkelijk op de hoogte is, is vervolgens niet relevant. In casu had de verhuurder zich onvoldoende op de hoogte gesteld van de gang van zaken. Ook heeft hij de identiteit van de huurder onvoldoende vastgesteld en vond betaling van de huurpenningen per kas plaats. Dat laatste vraagt sowieso om extra waakzaamheid (zie ABRvS 10 november 2010, [zaaknummer 201003568/1/H3](#)). Hoewel dat uit deze uitspraak niet expliciet blijkt, speelt in soortgelijke zaken vaak een rol de vraag of de verhuurder al dan niet een professionele partij is. Uit voornoemde uitspraak van 10 november 2010 maakt de Afdeling duidelijk dat van een professionele verhuurder meer mag worden verwacht. Het toetsingskader in die zaak is echter nagenoeg gelijk aan het onderhavige geval waaruit niet blijkt of verhuurder al dan niet een professionele partij is. Er lijkt dan ook tamelijk snel sprake te zijn van een risicoaansprakelijkheid voor de verhuurder. Het is dan ook aan te bevelen als verhuurder een goede administratie bij te houden en met enige regelmaat onderzoek te doen naar eventuele illegale activiteiten.

(ABRvS 10 oktober 2012, [zaaknummer 201113135/1/A1](#))