

ECLI:NL:HR:2025:1799

| | |
|----------------------|--|
| Instantie | Hoge Raad |
| Datum uitspraak | 28-11-2025 |
| Datum publicatie | 28-11-2025 |
| Zaaknummer | 24/04220 |
| Formele relaties | Conclusie: ECLI:NL:PHR:2025:728 |
| Rechtsgebieden | Verbintenissenrecht |
| Bijzondere kenmerken | Prejudiciële beslissing |
| Inhoudsindicatie | Prejudiciële vragen (art. 392 Rv). Verbintenissenrecht. Huurrecht woonruimte. Beoordeling vordering tot ontruiming woning indien daarin ook kinderen wonen. Betekenis van art. 3 lid 1 IVRK (belang van het kind). |
| Vindplaatsen | Rechtspraak.nl Sdu Nieuws Huurrecht 2025/220 PFR-Updates.nl 2025-0248 NJB 2025/2758 Sdu Nieuws Personen- en familierecht 2025/687 RvdW 2026/6 AA20260043 met annotatie van Jongbloed A.W. Ton RVR 2026/1 Prg. 2026/41 NJ 2026/44 met annotatie van S.F.M. Wortmann WR 2026/17 met annotatie van C.L.J.M. de Waal JIN 2026/4 met annotatie van mr. A.H. de Jong RFR 2026/25 JHV 2026/7 met annotatie van mr. E.P.W. Korevaar |

Uitspraak

HOGE RAAD DER NEDERLANDEN

CIVIELE KAMER

Nummer 24/04220

Datum 28 november 2025

PREJUDICIELE BESLISSING

In de zaak van

STICHTING YMERE,

gevestigd te Amsterdam,
EISERES in eerste aanleg,
hierna: Ymere,
advocaten: P.A. Fruytier en J.P. Jas,

tegen

1. [de bewindvoerder] , h.o.d.n. [A] ,

kantoorhoudende te [plaats] ,
hierna: de bewindvoerder,

2. [de vrouw] ,

wonende te [woonplaats] ,

hierna: de vrouw,

GEDAAGDEN in eerste aanleg,

hierna gezamenlijk: [verweerders] ,

niet verschenen in de prejudiciële procedure.

1 De prejudiciële procedure

Bij tussenvonnis van 14 november 2024 met zaaknummer C/15/351661 / KG ZA 24-199 heeft de rechtbank Noord-Holland op de voet van art. 392 Rv prejudiciële vragen aan de Hoge Raad gesteld.

Namens Ymere zijn schriftelijke opmerkingen als bedoeld in art. 393 lid 1 Rv ingediend door haar advocaten.

[verweerders] hebben geen schriftelijke opmerkingen als bedoeld in art. 393 lid 1 Rv ingediend.

Na daartoe desgevraagd in de gelegenheid te zijn gesteld, heeft J.J. Valk, advocaat bij de Hoge Raad, namens Stichting Defence for Children International Nederland ECPAT Nederland, op de voet van art. 393 lid 2 Rv schriftelijke opmerkingen ingediend.

De conclusie van de Advocaat-Generaal G.R.B. van Peurseem strekt tot beantwoording van de gestelde prejudiciële vragen als voorgesteld onder 11 van de conclusie (11.1-11.37, meer in het bijzonder in 11.9 (vraag 1), 11.14 (vraag 2), 11.19 (vraag 3), 11.25 (vraag 4), 11.26 (vraag 5), 11.28 (vraag 6), 11.29 (vraag 7), 11.30-11.32 (vraag 8) en 11.35 en 11.36 (vraag 9)).

2 Uitgangspunten en feiten

2.1 Deze zaak gaat over de betekenis van art. 3 lid 1 van het Internationaal Verdrag inzake de Rechten van het Kind (hierna: IVRK)¹ in een geval waarin een verhuurder ontruiming vordert van een woning waarin ook minderjarige kinderen wonen. Art. 3 lid 1 IVRK bepaalt dat bij alle maatregelen betreffende kinderen, ongeacht of deze worden genomen door openbare of particuliere instellingen voor maatschappelijk welzijn of door rechterlijke instanties, bestuurlijke autoriteiten of wetgevende lichamen, de belangen van het kind de eerste overweging (*a primary consideration*) vormen. De prejudiciële vragen stellen aan de orde of aan art. 3 lid 1 IVRK richtsnoeren kunnen worden ontleend voor de beoordeling van een vordering tot ontruiming van een woning waarin ook kinderen wonen, hoe

actief de rechter mag en moet zijn in zijn onderzoek naar bij de ontruiming betrokken belangen van kinderen en naar de mogelijkheden van alternatieve huisvesting, wat de rechter in dit verband van partijen mag verwachten en welke modaliteiten hij tot zijn beschikking heeft om bij zijn beslissing rekening te houden met adequate opvang van kinderen.

2.2 In deze prejudiciële procedure kan van het volgende worden uitgegaan.

(i) Ymere (een woningcorporatie) verhuurt sinds 1 oktober 2023 een woning aan [de man] (hierna: de man) en de vrouw (hierna tezamen: de huurders). Voordien, vanaf augustus 2021, bewoonden de huurders de woning op grond van een zogenoemd driehoekscontract. De huurders bewonen de woning met hun twee minderjarige kinderen (hierna: de minderjarigen).

(ii) In de algemene voorwaarden bij de huurovereenkomst is onder meer opgenomen dat de huurder geen overlast of hinder voor burens of omwonenden mag veroorzaken en dat het de huurder niet is toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken of andere activiteiten te verrichten die bij of krachtens de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Bij overtreding van laatstgenoemd verbod is de huurder een boete verschuldigd.

(iii) Tijdens de looptijd van het driehoekscontract heeft Ymere klachten van omwonenden ontvangen over onder meer geluidsoverlast en een wietlucht. Daarop heeft Ymere een gesprek georganiseerd met de huurders en de omwonenden, waarbij afspraken zijn gemaakt.

(iv) In 2023 heeft de politie informatie ontvangen dat vanuit de woning vuurwapens en munitie te koop werden aangeboden.

(v) Bij een doorzoeking van de woning in januari 2024 zijn onder meer harddrugs en munitie aangetroffen. In de voor de woning geparkeerde auto werd een doorgeladen vuurwapen aangetroffen. De man is daarvoor aangehouden en in detentie geplaatst.

(vi) De burgemeester van de gemeente waar de woning zich bevindt (hierna: de burgemeester) heeft de huurders in februari 2024 op de hoogte gesteld van het voornemen de woning op grond van art. 13b Opiumwet te sluiten voor de duur van drie maanden. Naar aanleiding van een door de huurders ingediende zienswijze heeft de burgemeester met het oog op de belangen van de minderjarigen besloten om de woning niet te sluiten en aan de man, ter voorkoming van herhaling, een last onder dwangsom op te leggen.

(vii) In maart 2024 heeft Ymere de huurders aangezegd dat zij de huur dienden op te zeggen. De huurders hebben daaraan geen gehoor gegeven.

(viii) In april 2024 heeft de politie de woning opnieuw doorzocht en daarbij hasj, hennep en illegale munitie aangetroffen. Daarop is ook de vrouw aangehouden en als verdachte gehoord.

(ix) In mei 2024 heeft de burgemeester de huurders op de hoogte gesteld van het voornemen om naar aanleiding van de tweede doorzoeking een last onder bestuursdwang op te leggen, inhoudend dat de woning gedurende een maand wordt gesloten.

2.3 In dit kort geding vordert Ymere onder meer de huurders te veroordelen tot ontruiming van de woning. Zij legt daaraan het volgende ten grondslag. Ymere hanteert een zerotolerancebeleid bij overtredingen van de Opiumwet. Handel in drugs kan in de omgeving gevoelens van onrust en onveiligheid veroorzaken. Dit heeft tot gevolg dat de leefbaarheid en kwaliteit van de woonomgeving worden aangetast. Ymere heeft de taak toe te zien op de leefbaarheid in de buurt. Het in strijd handelen met de Opiumwet, in combinatie met de in en nabij het gehuurde gevonden munitie en het vuurwapen, levert een tekortkoming van de huurders op in de nakoming van hun verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst als bedoeld in art. 6:265 BW. Volgens Ymere wegen haar belangen bij ontruiming van de woning zwaarder dan het belang van huurders bij behoud van de woning.

2.4 Bij tussenvonnis van 30 mei 2024 heeft de voorzieningenrechter Ymere verzocht antwoord te geven op een aantal vragen, onder meer over de relevantie van een rapportage van de Nationale Ombudsman en de Kinderombudsman over de gevolgen van huisuitzettingen voor gezinnen en in het bijzonder voor kinderen, alsmede van de reactie van het kabinet daarop, voor de toepassing van het

zerotolerancebeleid van Ymere, in het bijzonder met het oog op de rechten van het kind.

2.5 Bij tussenvonnis van 8 oktober 2024³ heeft de voorzieningenrechter naar aanleiding van de antwoorden van Ymere en de reactie van de huurders daarop onder meer het volgende overwogen (voetnoten weggelaten):

"2.5. Ymere stelt dat zij een taakstelling en een zorgplicht in het kader van sociale huisvesting heeft. Deze bestaat enerzijds uit het zorgdragen voor rustig woongenot van haar huurders en anderzijds uit het nemen van maatregelen op het moment dat dit rustig woongenot van haar huurders wordt aangetast. Ymere is in de onderhavige casus van mening dat [de man] en [de vrouw] zich niet als goede huurders hebben gedragen en gevaarstelling vanuit de woning en de directe omgeving op de loer ligt. Zij acht het van algemene bekendheid dat vanuit het criminele circuit regelmatig afrekeningen plaatsvinden.

Ook waar Ymere een zerotolerancebeleid hanteert met betrekking tot Opiumwet gerichte zaken en het verrichten of faciliteren van criminele activiteiten vanuit een sociale huurwoning, wordt nog steeds gekeken naar alle feiten en omstandigheden, waaronder de aanwezigheid van minderjarige kinderen, en worden de belangen van die kinderen meegewogen. Die afweging wordt ook gemaakt als de dreigende ontruiming het rechtstreekse gevolg is van verwijtbaar handelen van de ouders. Er is echter ook sprake van een algemeen maatschappelijk belang dat verplichtingen uit overeenkomsten worden nagekomen. Feit is dat [de man] en [de vrouw] op de hoogte waren van de verbodsbepalingen, die contractueel zijn overeengekomen. Bij de beoordeling van een ontruimingsvordering en de toepassing van de tenzij-regel zal dus een afweging moeten worden gemaakt tussen enerzijds (onder meer) het belang van de verhuurder (en omwonenden) bij een ontruiming, waarbij de ernst van de tekortkoming en het al dan niet voortduren van de negatieve gevolgen daarvan belangrijke aspecten zullen zijn, en anderzijds de mate waarin de belangen van de kinderen door een ontruiming zullen worden geschaad, mede gezien de kwaliteit van de beschikbare opvang.

2.6. Op het moment dat de eerste inval van de politie in de woning plaatsvond is direct een melding gemaakt bij Veilig Thuis, waarna hulpverlening is ingestapt. Ymere heeft in dat kader overleg gehad met hulpverlening en de gemeente, zulks juist in verband met het aspect van de minderjarige kinderen in de woning. Zij heeft daarbij onderzocht of bij ontruiming vervangende woonruimte mogelijk is en heeft vastgesteld dat er volgens de gemeente opvang is voor de minderjarige kinderen en wel in het eigen netwerk, meer specifiek in de familiesfeer. Dat die opvang er ook is moge blijken uit het feit, dat het jongste kind in juni werd opgevangen tijdens de vakantie van [de vrouw] in Suriname.

()

2.11. () Het is de voorzieningenrechter bekend dat de toepassing van het zgn. zero tolerance beleid in huurgeschillen, zowel door corporaties als in de (eerstelijns) rechtspraak als problematisch wordt ervaren in gevallen waarin het gezinnen met (jonge) kinderen betreft. Rechters gaan met deze materie sterk verschillend om. De voorzieningenrechter verwijst naar het aangehechte jurisprudentie-overzicht.

Dat houdt onmiskenbaar verband met het gegeven dat de aanwezigheid van kinderen in de woning meebrengt dat de aanvaardbaarheid van de gevorderde ontruiming als reactie op het vergrijp van de huurder moet worden getoetst aan artikel 3 van het Internationaal Verdrag voor de Rechten van het Kind (IVRK), een norm waarvan inhoud en reikwijdte op zichzelf genomen allerminst helder zijn.

2.12. De betekenis van deze norm voor de ontruiming van (huurders met) kinderen is (in de context van de toeslagenaffaire) voorwerp geweest van een rapportage van de Ombudsman en de Kinderombudsman uit februari 2023. Zij concludeerden daarin onder meer dat de overheid tijdens huisuitzettingen van gezinnen niet aan haar mensenrechtelijke en kinderrechtelijke plichten voldoet. Zij doet te weinig om huisuitzettingen te voorkomen en houdt zich niet aan de verplichting dat

huisuitzettingen niet tot dakloosheid mogen leiden. Naar aanleiding van dat rapport heeft Minister De Jonge van Volkshuisvesting het standpunt van het kabinet op dit terrein uiteengezet. ()".

Vervolgens heeft de voorzieningenrechter overwogen aanleiding te zien tot het stellen van prejudiciële vragen en partijen in de gelegenheid gesteld zich uit te laten over het voornemen daartoe en de door de voorzieningenrechter geformuleerde vragen.

2.6 Bij vonnis van 14 november 20244 heeft de voorzieningenrechter de volgende prejudiciële vragen aan de Hoge Raad gesteld (voetnoten weggelaten):

Toetsingscriterium

1. Kan het in art. 3 lid 1 IVRK opgenomen criterium zodanig worden ingevuld dat het een handvat geeft voor toetsing in concrete gevallen? Zo ja, hoe luidt die invulling?
2. Welke rol speelt verwijtbaar gedrag van de ouders daarbinnen?
3. Vormt dat criterium voor de rechter een opdracht, althans legitimatie, om ook de kwaliteit van de opvangvoorziening te toetsen?

Onderzoek

4. Hoe actief moet de rechter zijn? Wat dient hij, desnoods ambtshalve, te onderzoeken?
5. Wat mag de rechter daarbij qua aanlevering van gegevens van partijen verwachten?
6. Staat het de rechter in de betrokken zaken na daartoe verkregen instemming van partijen vrij om ambtshalve inlichtingen in te winnen bij gemeenten en hulpverlening? Kan gegeven de privacygevoeligheid van een en ander art. 3 lid 1 IVRK daartoe een toereikende grondslag vormen? Zo niet, hoe moet met die privacygevoeligheid worden omgegaan?
7. In hoeverre dient de rechter zelf andere instanties actief bij zijn onderzoek te betrekken? (Te denken valt aan de Raad voor de Kinderbescherming of de gezinsvoogd in geval van een OTS.)
8. Verdient het aanbeveling om in gevallen waarin ook een bestuursrechtelijk traject wordt gevolgd behandeling van de civiele ontruimingszaak aan te houden totdat de betrokken corporatie als belanghebbende in het bestuursrechtelijk traject de mogelijkheid heeft om het gemeentelijk dossier in te brengen?

Beslissing en motivering

9. Staat het de rechter, gegeven de antwoorden op voormelde vragen, (onder omstandigheden) vrij om de ontruiming toe te staan onder de voorwaarde dat wordt voorzien in adequate opvang voor de betrokken kinderen? En staat het hem vrij om iets te zeggen over de vraag wie die opvang dan moeten regelen?

Zo ja, welke ruimte mag de rechter op dat vlak aan de verhuurder laten:

- o qua instandhouding gezinsverband
- o qua aard, tijdelijkheid en duur van de voorziening
- o qua tijdvak waarbinnen die moet worden gerealiseerd (vanwege de onzekerheid die aan een dergelijke constructie inherent is)?

3 Beantwoording van de prejudiciële vragen

Art. 3 IVRK

3.1.1 Art. 3 lid 1 IVRK bepaalt in de authentieke Engelse, respectievelijk Franse tekst5:

"In all actions concerning children, whether undertaken by public or private social welfare institutions, courts of law, administrative authorities or legislative bodies, the best interests of the child shall be a

primary consideration.”

“Dans toutes les décisions qui concernent les enfants, quelles soient le fait des institutions publiques ou privées de protection sociale, des tribunaux, des autorités administratives ou des organes législatifs, l'intérêt supérieur de l'enfant doit être une considération primordiale.”

En in de niet-authentieke Nederlandse vertaling:

“Bij alle maatregelen betreffende kinderen, ongeacht of deze worden genomen door openbare of particuliere instellingen voor maatschappelijk welzijn of door rechterlijke instanties, bestuurlijke autoriteiten of wetgevende lichamen, vormen de belangen van het kind de eerste overweging.”

3.1.2 De uitleg van deze bepaling moet plaatsvinden aan de hand van de maatstaven van de art. 31-33 van het Verdrag van Wenen inzake het verdragenrecht (hierna: WVV).⁶

Op grond van art. 31 lid 1 WVV moet een verdrag te goeder trouw worden uitgelegd overeenkomstig de gewone betekenis van de termen van het verdrag in hun context en in het licht van voorwerp en doel van het verdrag. Uit art. 31 lid 3, aanhef en onder b, WVV volgt dat behalve met de context rekening moet worden gehouden met ieder later gebruik in de toepassing van het verdrag waardoor overeenstemming van de verdragspartijen inzake de uitleg van het verdrag is ontstaan, hetgeen meebrengt dat ook de heersende opvatting in de rechtspraak en literatuur van de verdragslanden een primair interpretatiemiddel bij de uitleg van dat verdrag vormt.⁷

Op aanvullende middelen van uitleg kan een beroep worden gedaan om de betekenis die voortvloeit uit de toepassing van art. 31 WVV te bevestigen of de betekenis te bepalen indien de uitleg, geschied overeenkomstig art. 31 WVV, de betekenis dubbelzinnig of duister laat, of leidt tot een resultaat dat duidelijk ongerijmd of onredelijk is (art. 32 WVV). Met inachtneming van het bepaalde in art. 32 WVV kan voor de uitleg van een verdrag een beroep worden gedaan op de voorbereidende werkzaamheden (*travaux préparatoires*) van dat verdrag.⁸

3.1.3 Art. 43 lid 1 IVRK voorziet in de instelling van een *Committee on the Rights of the Child* (hierna: het CRC). De leden van het CRC worden gekozen door de staten die partij zijn bij het verdrag (art. 43 lid 2 IVRK). Op grond van art. 44 IVRK zijn de staten gehouden aan het CRC te rapporteren over de door hen genomen maatregelen ter uitvoering van de in het verdrag erkende rechten en het genot daarvan. Op grond van art. 45, onder d, IVRK kan het CRC suggesties en algemene aanbevelingen doen gebaseerd op de door hem ontvangen gegevens. Het CRC heeft in dat kader *General comments* (hierna: GC) opgesteld. Deze komen tot stand na consultatie van onder meer de verdragsstaten en bevatten beschouwingen en meningen over en interpretaties van het IVRK. Zij zijn weliswaar niet bindend voor de verdragsstaten, maar kunnen wel van betekenis zijn bij de uitleg van het IVRK in de zin van de art. 31 en 32 WVV.⁹

3.1.4 Uit de tekst van art. 3 lid 1 IVRK (“de eerste overweging vormen”, “shall be a primary consideration”, “doit être une considération primordiale”) volgt niet dat de belangen van het kind bij iedere maatregel die hem betreffen, doorslaggevend zijn. Wel volgt daaruit dat aan die belangen een bijzonder gewicht toekomt in verhouding tot andere bij die maatregelen betrokken belangen. Deze uitleg is in overeenstemming met GC 14, dat gaat over art. 3 lid 1 IVRK: volgens het CRC brengt de norm tot uitdrukking dat de belangen van het kind op een ander niveau gesteld moeten worden dan alle overige belangen.¹⁰ Als de belangen van het kind conflicteren met de belangen van anderen, moeten alle belangen zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen en moet voor ogen worden gehouden dat in de bewoordingen van GC 14 “het recht van het kind [om] zijn belangen de eerste overweging te laten zijn inhoudt dat deze belangen een hoge prioriteit hebben en niet slechts een van verschillende overwegingen zijn”.¹¹

3.1.5 Art. 3 lid 1 IVRK richt zich onder meer tot rechterlijke instanties. Dat betekent dat de rechter in geschillen die onder de reikwijdte van die bepaling vallen (“maatregelen betreffende kinderen”), bijzonder gewicht dient toe te kennen aan de belangen van het kind in kwestie.

Betekenis voor vorderingen tot ontruiming

3.2.1 De prejudiciële vragen hebben betrekking op een situatie waarin een verhuurder ontruiming vordert van een woning waarin kinderen met hun ouders wonen. Ontruiming van een woning waarin ook kinderen wonen, behoort tot de maatregelen waarop art. 3 lid 1 IVRK betrekking heeft.¹² Die kinderen worden immers door de ontruiming rechtstreeks getroffen en daarmee is hun recht op huisvesting in het geding (vgl. art. 27 lid 3 IVRK).

3.2.2 Het beoordelingskader voor een vordering tot ontruiming wordt gevormd door art. 6:265 BW en art. 7:231 lid 1 BW.

Ingevolge art. 7:231 lid 1 BW kan in beginsel alleen de rechter een huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte ontbinden op de grond dat de huurder tekortgeschoten is in de nakoming van zijn verplichtingen. In de gevallen genoemd in art. 7:231 lid 2 BW en art. 7:210 BW kort gezegd: sluiting van het pand op last van het bevoegd gezag en geheel onmogelijk huurgenot door een gebrek dat verhuurder niet verplicht is te verhelpen kan de verhuurder de overeenkomst ook buitengerechtelijk ontbinden. Indien de huurder zich daar niet bij neerlegt, zal de rechter moeten beoordelen of de buitengerechtelijke ontbinding stand houdt. In beide gevallen dient de beoordeling plaats te vinden volgens de maatstaven van art. 6:265 lid 1 BW.

Art. 6:265 lid 1 BW bepaalt ten aanzien van wederkerige overeenkomsten 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. De in de bepaling vervatte hoofdregel en de tenzij-bepaling tezamen brengen de materiële rechtsregel tot uitdrukking dat slechts een tekortkoming van voldoende gewicht recht geeft op (gehele of gedeeltelijke) ontbinding van de overeenkomst. Bij de beantwoording van de vraag of de ontbinding gerechtvaardigd is, kunnen naast de in de tenzij-bepaling genoemde gezichtspunten alle overige omstandigheden van het geval van belang zijn.¹³

3.2.3 In een procedure tot ontruiming van een woning behoort tot de relevante omstandigheden van het geval of er kinderen in de te ontruimen woning wonen. Als dat zo is, brengt art. 3 lid 1 IVRK mee dat de belangen van deze kinderen in kaart moeten worden gebracht en bij de beoordeling of de tekortkoming van de huurder ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt, als eerste overweging in aanmerking moeten worden genomen. Dat betekent niet dat, indien het in het belang van de betrokken kinderen is dat zij in het gehuurde kunnen blijven wonen, een ontruimingsvordering steeds moet worden afgewezen, maar wel dat die belangen bijzonder gewicht in de schaal leggen (zie hiervoor in 3.1.4).

3.2.4 Wat betreft de vraag wie in ontruimingsprocedures de belangen van kinderen in kaart moet brengen, geldt het volgende.

3.2.5 De verhuurder die een huurovereenkomst wenst te ontbinden, dient te stellen en zo nodig te bewijzen dat sprake is van een tekortkoming aan de zijde van de huurder (en in voorkomend geval dat voldaan is aan de eis van art. 6:265 lid 2 BW dat de schuldenaar in verzuim is). In beginsel is het aan de huurder om de omstandigheden te stellen en zo nodig te bewijzen die zien op toepassing van de tenzij-bepaling, met dien verstande dat een beroep op de tenzij-bepaling als subsidiair verweer besloten kan liggen in de betwisting van de gestelde tekortkoming.¹⁴ De in art. 7:231 lid 1 BW dwingend voorgeschreven rechterlijke tussenkomst voor de ontbinding van een huurovereenkomst met betrekking tot (onder meer) woonruimte, brengt evenwel mee dat de rechter ook wanneer de huurder niet in het geding verschijnt, dient te beoordelen of de tekortkoming, gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder het concrete belang van de huurder bij het voortduren van de huurovereenkomst, van voldoende gewicht is om de overeenkomst te ontbinden. Deze rechterlijke beoordeling vindt, ook in verstekzaken, haar praktische begrenzing in hetgeen de rechter aan feiten en omstandigheden is gebleken.¹⁵

3.2.6 De hiervoor in 3.2.5 weergegeven regels ter zake van de stelplicht en bewijslast van partijen in een ontruimingsgeding behoeven in zoverre precisering, dat de rechter ingevolge de hem in art. 3 lid 1 IVRK gegeven opdracht zo nodig ambtshalve dient te onderzoeken of de gevorderde ontruiming ook kinderen zal treffen en wat in de gegeven omstandigheden in hun belang is. Wat in dit opzicht van de rechter gevergd kan worden, komt hierna, in 3.4.2-3.4.3, aan de orde.

Vragen 1 tot en met 3: beoordelingskader

3.3.1 De eerste drie vragen hebben betrekking op het beoordelingskader bij een vordering tot ontruiming van een woning waarin ook kinderen wonen. Zij luiden (zie hiervoor in 2.6):

1. Kan het in art. 3 lid 1 IVRK opgenomen criterium zodanig worden ingevuld dat het een handvat geeft voor toetsing in concrete gevallen? Zo ja, hoe luidt die invulling?

2. Welke rol speelt verwijtbaar gedrag van de ouders daarbinnen?

3. Vormt dat criterium voor de rechter een opdracht, althans legitimatie, om ook de kwaliteit van de opvangvoorziening te toetsen?

3.3.2 Art. 3 lid 1 IVRK brengt mee dat bij de beoordeling door de rechter of de tekortkoming van de huurder ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt (art. 6:265 lid 1 BW), de belangen van in het gehuurde wonende kinderen als eerste overweging in aanmerking moeten worden genomen. Dat betekent dat daaraan een hoge prioriteit toekomt (zie hiervoor in 3.1.4).

3.3.3 Tot de belangen van een kind behoren zijn recht op huisvesting (art. 27 lid 3 IVRK) en zijn recht om niet gescheiden te worden van zijn ouder(s), tenzij zodanige scheiding juist in zijn belang zou zijn (vgl. art. 9 lid 1 IVRK). Hoewel deze belangen zwaar wegen, behoeven zij niet de doorslag te geven; zij moeten worden afgewogen tegen de overige belangen, met inachtneming van alle omstandigheden van het geval (zie hiervoor in 3.1.4 en 3.2.3).

3.3.4 Tot de in aanmerking te nemen omstandigheden behoort de mogelijkheid van alternatieve huisvesting. Wat betreft het daaraan toe te kennen gewicht bevindt zich aan de ene kant van het spectrum het voorhanden zijn van alternatieve huisvesting voor ouders en kinderen gelijkwaardig aan of beter dan de te ontruimen woning. Aan de andere kant van het spectrum bevindt zich een gerede kans dat een kind als gevolg van de beoogde ontruiming dakloos wordt, of van zijn ouders gescheiden zal raken terwijl dit niet in zijn belang is. Dakloosheid van een kind wordt maatschappelijk niet aanvaardbaar geacht en het gescheiden raken van ouders en kind dient in beginsel te worden voorkomen. Een dergelijk gevolg, of de kans daarop, brengt echter niet altijd mee dat een vordering tot ontruiming moet worden afgewezen. Het voorkómen van dergelijke gevolgen ligt immers niet in de eerste plaats op de weg van de verhuurder, maar op de weg van ouders en de overheid, terwijl de verhuurder onder omstandigheden ook rekening heeft te houden met belangen van derden (zie hierna in 3.3.6). Wel kan in dit kader als omstandigheid meewegen of de verhuurder meerdere woningen verhuurt en voor verhuur ter beschikking heeft, bijvoorbeeld omdat het om een woningcorporatie gaat. Welke onderzoeksplicht de rechter in dit verband heeft (zie vraag 3) komt hierna, bij de beantwoording van de vragen 4-8 aan de orde.

3.3.5 De mate van verwijtbaarheid van het gedrag van de huurder dat de aanleiding vormt voor een vordering tot ontbinding en ontruiming van het gehuurde, behoort tot de omstandigheden die meewegen bij de beoordeling of de daarin gelegen tekortkoming de ontbinding rechtvaardigt (zie hiervoor in 3.2.2). Dat gedrag en de mate van verwijtbaarheid ervan relativiseren echter niet het gewicht dat toekomt aan de belangen van de bij de huurder wonende kinderen.¹⁶

3.3.6 Tegenover de belangen van huurders en hun kinderen staan de belangen van de verhuurder bij ontbinding en ontruiming. Het aan die laatstgenoemde belangen toe te kennen gewicht hangt mede af van de aard en ernst van de tekortkoming van de huurder. In dit geval gaat het om overlast, overtredingen van de Opiumwet en illegaal wapenbezit in de woning (zie hiervoor in 2.2 en 2.3). De

huurder schiet dan tekort in zijn verplichting zich als een goed huurder te gedragen (art. 7:213 BW) en onder omstandigheden is de verhuurder jegens zijn andere huurders en andere omwonenden waartoe evenzeer kinderen kunnen behoren verplicht te doen wat in zijn vermogen ligt om de overlast of het gevaar te beëindigen.¹⁷ Het belang van de omwonenden bij een leefbare en veilige omgeving, voegt dan gewicht toe aan het belang van de verhuurder bij ontruiming. Ook herhaling van een tekortschieten van de huurder of langdurig tekortschieten van de huurder kan gewicht toevoegen aan het belang van de verhuurder bij ontruiming.

3.3.7 Waar de uitkomst van de te maken belangenafweging afhangt van alle omstandigheden van het geval, vallen daarvoor geen andere richtsnoeren of handvatten te geven dan hiervoor in 3.3.2-3.3.6 vermeld. Wel verdient nog opmerking dat de rechter in de motivering van zijn uitspraak rekenschap dient af te leggen van de gemaakte afweging.

Vragen 4 tot en met 8: onderzoeksplicht rechter

3.4.1 De vragen 4 tot en met 8 zien op de onderzoeksplicht van de rechter en luiden als volgt:

4. Hoe actief moet de rechter zijn? Wat dient hij, desnoods ambtshalve, te onderzoeken?
5. Wat mag de rechter daarbij qua aanlevering van gegevens van partijen verwachten?
6. Staat het de rechter in de betrokken zaken na daartoe verkregen instemming van partijen vrij om ambtshalve inlichtingen in te winnen bij gemeenten en hulpverlening? Kan gegeven de privacygevoeligheid van een en ander art. 3 lid 1 IVRK daartoe een toereikende grondslag vormen? Zo niet, hoe moet met die privacygevoeligheid worden omgegaan?
7. In hoeverre dient de rechter zelf andere instanties actief bij zijn onderzoek te betrekken? (Te denken valt aan de Raad voor de Kinderbescherming of de gezinsvoogd in geval van een OTS.)
8. Verdient het aanbeveling om in gevallen waarin ook een bestuursrechtelijk traject wordt gevolgd behandeling van de civiele ontruimingszaak aan te houden totdat de betrokken corporatie als belanghebbende in het bestuursrechtelijk traject de mogelijkheid heeft om het gemeentelijk dossier in te brengen?

Ook deze vragen lenen zich voor gezamenlijke beantwoording.

3.4.2 Het is in beginsel aan de huurder die zich geconfronteerd ziet met een vordering tot ontruiming om (al dan niet subsidiair) aan te voeren dat de gestelde tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst geen ontbinding van die overeenkomst rechtvaardigt, en de in dat kader relevante feiten en omstandigheden aan te voeren (zie hiervoor in 3.2.5). Tot die feiten en omstandigheden behoort het gegeven dat de beoogde ontruiming ook een kind of kinderen zal treffen.

De in art. 3 lid 1 IVRK aan de rechter gegeven opdracht brengt evenwel mee dat deze zo nodig ambtshalve dient te onderzoeken of de gevorderde ontruiming ook kinderen zal treffen en wat in de gegeven omstandigheden in hun belang is (zie hiervoor in 3.2.6). De rechter zal zo nodig gebruik kunnen maken van zijn instructiebevoegdheid (art. 22 lid 1 Rv). In verstekzaken zal de rechter het daarbij moeten hebben van informatie die de verhuurder tot zijn beschikking heeft, of redelijkerwijs kan verkrijgen. Indien de verhuurder dergelijke informatie niet heeft en, ondanks een daarop gerichte inspanning, ook niet weet te verkrijgen, levert dat op zichzelf echter geen grond op voor afwijzing van de vorderingen van de verhuurder.

Indien uit de verschaft informatie blijkt dat de beoogde ontruiming ook kinderen zal treffen, zal de rechter partijen, althans de verhuurder, dienen te vragen naar de mogelijkheden van alternatieve huisvesting. Welke informatie de rechter over deze mogelijkheden van de verhuurder kan verlangen, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Zo kan in dit verband van een woningcorporatie in het algemeen meer worden verlangd dan van een particuliere verhuurder.

3.4.3 Art. 3 lid 1 IVRK behelst de opdracht aan de rechter om rekening te houden met de belangen van het kind (zie hiervoor in 3.1.5). De bepaling bevat geen aanwijzing dat de rechter bij het vervullen van

die opdracht bij de beoordeling van geschillen als de onderhavige niet zou mogen afgaan op informatie die partijen, of een van hen, hem zo nodig op verzoek verschaffen, maar zich tevens, al dan niet na daartoe verkregen instemming van partijen, buiten de mondelinge behandeling om zou moeten wenden tot instanties die niet in de procedure betrokken zijn, zoals de gemeente, instanties die betrokken zijn bij kinderschermingsmaatregelen of andere hulpverleningsinstanties. Art. 3 lid 1 IVRK biedt daarvoor derhalve geen toereikende grondslag. Evenmin is daarvoor een grondslag in het nationale recht aan te wijzen. Onder meer met het oog op privacybelangen van partijen en belangen van niet in de procedure betrokken personen, is een dergelijke grondslag wel vereist. Het behoort ook niet tot de taak van de rechter om zich, al dan niet met instemming van partijen, buiten de mondelinge behandeling om tot dergelijke instanties te wenden. Wel zal de rechter gebruik kunnen maken van zijn procesrechtelijke bevoegdheden, zoals het gelasten van een deskundigenbericht.

3.4.4 Indien met betrekking tot de woning waarop de vordering tot ontruiming ziet ook een bestuursrechtelijk traject wordt gevolgd, op grond van art. 13b lid 1 Opiumwet of art. 174a Gemeentewet, kan het opportuun zijn om in de ontruimingsprocedure de uitkomst daarvan af te wachten. Of dat het geval is, hangt af van de omstandigheden van het geval, waaronder het stadium waarin de bestuursrechtelijke procedure verkeert en de bij de ontruimingsvordering betrokken belangen. Daarvoor vallen geen nadere richtsnoeren te geven.

Vraag 9: beslissingsmodaliteiten

3.5.1 Vraag 9 luidt als volgt:

9. Staat het de rechter, gegeven de antwoorden op voormelde vragen, (onder omstandigheden) vrij om de ontruiming toe te staan onder de voorwaarde dat wordt voorzien in adequate opvang voor de betrokken kinderen? En staat het hem vrij om iets te zeggen over de vraag wie die opvang dan moeten regelen?

Zo ja, welke ruimte mag de rechter op dat vlak aan de verhuurder laten:

o qua instandhouding gezinsverband

o qua aard, tijdelijkheid en duur van de voorziening

o qua tijdvak waarbinnen die moet worden gerealiseerd (vanwege de onzekerheid die aan een dergelijke constructie inherent is)?

3.5.2 De beschikbaarheid van alternatieve huisvesting is, met het oog op de belangen van een kind dat door een beoogde ontruiming wordt getroffen, een belangrijk gezichtspunt bij de beoordeling van de toewijsbaarheid van een vordering tot ontruiming (zie hiervoor in 3.3.4). Indien de omstandigheden van het geval daartoe aanleiding geven, kan de rechter die van oordeel is dat de vordering tot ontruiming toewijsbaar is, met het oog op die belangen, aan de veroordeling tot ontruiming de modaliteiten verbinden die hij geraden acht. Zo zal de rechter bijvoorbeeld een lange ontruimingstermijn kunnen hanteren of zijn beslissing enige tijd kunnen aanhouden om het zoeken naar alternatieve huisvesting voor de ouders en kinderen te faciliteren. Onder omstandigheden is ook denkbaar dat de rechter aan een veroordeling tot ontruiming de voorwaarde verbindt dat is voorzien in adequate opvang voor door de ontruiming getroffen kinderen. Dit laat onverlet dat het voorzien in alternatieve huisvesting of opvang in beginsel niet tot de verantwoordelijkheid van de verhuurder behoort (zie hiervoor in 3.3.4). Bij zijn beslissing zal de rechter steeds ook rekening moeten houden met het belang van de verhuurder (zie hiervoor in 3.3.6) bij de ontruiming en de urgentie daarvan.

3.6 Voor zover deelaspecten van vragen in het voorgaande niet met zoveel woorden zijn behandeld, bestaat daarvoor geen aanleiding of mogelijkheid.

4 Beslissing

De Hoge Raad:

- beantwoordt de vragen op de hiervoor in 3.3.2-3.3.7, 3.4.2-3.4.4 en 3.5.2 weergegeven wijze;
- begroot de kosten van deze procedure op de voet van art. 393 lid 10 Rv op 1.800,-- aan de zijde van Ymere.

Deze beslissing is gegeven door de vicepresident M.J. Kroeze als voorzitter en de raadsheren C.E. du Perron, H.M. Wattendorff, A.E.B. ter Heide en G.C. Makkink, en in het openbaar uitgesproken door de raadsheer A.E.B. ter Heide op 28 november 2025.

-
- ¹ Verdrag inzake de rechten van het kind, New York, 20 november 1989, Trb. 1990, 46; Nederlandse vertaling: Trb.1990, 170. Het verdrag is voor Nederland in werking getreden op 8 maart 1995 (Trb. 1995, 92, onder G).
 - ² Rechtbank Noord-Holland 30 mei 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:5289.
 - ³ Rechtbank Noord-Holland 8 oktober 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:10288.
 - ⁴ Rechtbank Noord-Holland 14 november 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:11734.
 - ⁵ Trb. 1990, 46.
 - ⁶ Verdrag van Wenen inzake het verdragenrecht, Wenen, 23 mei 1969, Trb. 1972, 51, en 1985, 79.
 - ⁷ Zie onder meer HR 29 mei 2020, ECLI:NL:HR:2020:956, rov. 3.1.3.
 - ⁸ Zie onder meer HR 29 mei 2020, ECLI:NL:HR:2020:956, rov. 3.1.3.
 - ⁹ Vgl. EHRM 10 september 2019, nr. 37283/13 (Strand Lobben), punt 136 en 207.
 - ¹⁰ GC 14, punt 37-40.
 - ¹¹ GC 14, punt 39.
 - ¹² Vgl. GC 14, punt 17-20.
 - ¹³ HR 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810 (Eigen Haard), rov. 3.5 en 3.8.1-3.8.2.
 - ¹⁴ HR 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810 (Eigen Haard), rov. 3.6-3.7.
 - ¹⁵ HR 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810 (Eigen Haard), rov. 3.9, tweede alinea.
 - ¹⁶ In deze zin ook HR 21 september 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW5328, rov. 3.7.2.
 - ¹⁷ Vgl. HR 16 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0719, rov. 3.2.3.
-