

KRITISCHE BESPREKING HR 28

NOVEMBER 2025

(ECLI:NL:HR:2025:1799)

MEMO AAN: DIRECTIE JURIDISCHE ZAKEN

Van: mr Claude AI

Onderwerp: Gevolgen prejudiciële beslissing voor ons ontruimingsbeleid

1. INLEIDING

De Hoge Raad heeft op 28 november 2025 prejudiciële vragen beantwoord die de rechtbank Noord-Holland had gesteld in een zaak waarbij Ymere ontruiming vorderde van huurders bij wie drugs en wapens waren aangetroffen. De beslissing is van groot belang voor ons zero tolerance beleid. Hieronder volgt een kritische analyse vanuit ons perspectief als woningbouwvereniging, met concrete handelingsconsequenties.

2. KERN VAN DE BESLISSING

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat artikel 3 lid 1 IVRK (belang van het kind als **eerste overweging**) structureel onderdeel uitmaakt van de rechterlijke toets bij elke ontruimingsvordering waarbij kinderen in het geding zijn. Dit wordt ingebed in het bestaande kader van art. 6:265 BW (de tenzij-clausule) en art. 7:231 lid 1 BW. De rechter dient zo nodig **ambtshalve** te onderzoeken of kinderen worden geraakt door de beoogde ontruiming.

Cruciaal is wat de Hoge Raad **niet** heeft beslist: de belangen van kinderen zijn een eerste overweging, maar **niet per definitie doorslaggevend**. Dit onderscheid tussen "a primary consideration" en "the paramount consideration" is voor ons van strategisch belang en wordt hierna uitgewerkt.

3. WAT VERANDERT ER VOOR ONS ZERO TOLERANCE BELEID?

3.1 HET ZERO TOLERANCE BELEID IS NIET ONRECHTMATIG, MAAR WEL AANVECHTBAARDER

De Hoge Raad zet het zero tolerance beleid als zodanig niet opzij. Ernstige overtredingen van de Opiumwet, illegaal wapenbezit en aanhoudend gevaarlijk gedrag kunnen nog steeds een tekortkoming van voldoende gewicht opleveren die ontbinding rechtvaardigt. Dat is goed nieuws.

Het slechte nieuws is dat de Hoge Raad in essentie eist dat wij ons zero tolerance beleid **op casusniveau nuanceren** zodra er kinderen in het gehuurde wonen. Een blanco beroep op ons beleid zonder individuele afweging van de kindbelangen zal bij de rechter niet langer standhouden. De uitspraak dwingt ons dus niet tot afschaffing van het beleid, maar wel tot een gedocumenteerde, individuele toepassing ervan.

3.2 NIEUWE INFORMATIEVERPLICHTINGEN RUSTEN OP ONS

De Hoge Raad legt de verhuurder een actieve rol op in het verzamelen en aanleveren van informatie over de betrokken kinderen en alternatieven voor huisvesting. Concreet houdt dit in dat wij voortaan bij elke ontruimingsdagvaarding aantoonbaar moeten hebben onderzocht:

- **Of** er minderjarige kinderen in het gehuurde wonen
- **Wat** de situatie van die kinderen is na ontruiming
- **Of** er adequate alternatieve huisvesting beschikbaar is

De Hoge Raad benadrukt dat van een woningcorporatie **meer mag worden verlangd** dan van een particuliere verhuurder, juist vanwege onze bredere woningportefeuille en maatschappelijke taak. Dit is een rechtstreekse aanscherping van onze positie ten opzichte van private verhuurders.

3.3 SCHRIFTELIJKE UITVRAAG AAN HUURDER WORDT PRAKTISCHE VEREISTE

Hoewel de Hoge Raad dit niet als harde rechtsregel formuleert, volgt uit de overwegingen dat de rechter van ons mag verlangen dat wij voorafgaand aan de procedure de huurder schriftelijk hebben gevraagd of er bij een eventuele ontruiming kinderen betrokken zijn en of voor adequate alternatieve huisvesting kan worden gezorgd. Het niet kunnen overleggen van een dergelijke brief zal ons processueel kwetsbaar maken, ook in verstekzaken.

3.4 ONS OVERLEG MET GEMEENTEN EN HULPVERLENING KRIJGT FORMELE BETEKENIS

De Hoge Raad overweegt dat de rechter de verhuurder, zeker als het een woningcorporatie betreft, kan vragen naar de mogelijkheden van alternatieve huisvesting. Onze bestaande praktijk van overleg met Veilig Thuis, gemeenten en hulpverleningsinstanties moet dus worden geformaliseerd en gedocumenteerd, zodat wij in de procedure kunnen aantonen dat wij deze informatie hebben geprobeerd te verzamelen.

Tegelijkertijd stelt de Hoge Raad duidelijk dat de rechter **zelf** niet buiten de procedure om bij gemeenten of hulpverleners informatie mag inwinnen. De plicht om dit te organiseren ligt bij de verhuurder. Dit bevestigt het praktische probleem dat wij al signaleerden: wij worden geacht informatie aan te leveren die wij vanwege privacywetgeving lang niet altijd kunnen verkrijgen.

4. WAT BLIJFT MOGELIJK: HET OFFENSIEF HANDHAVEN

4.1 ERNSTIGE VERWIJTBAAARHEID WEEGT NOG STEEDS ZWAAR

De Hoge Raad bevestigt uitdrukkelijk dat de **mate van verwijtbaarheid** van het gedrag van de huurder een relevante factor blijft bij de tenzij-toets. Bij ernstige en herhaalde overtredingen van de Opiumwet, illegaal wapenbezit of drugsdistributie vanuit de woning kan dit gewicht in de schaal leggen dat de ontruiming ook bij aanwezigheid van kinderen gerechtvaardigd is. De bescherming van omwonenden, inclusief andere huurders en hun kinderen, is een belang dat wij actief naar voren kunnen en moeten brengen.

De analogie met het bestuursrecht is hier leerzaam: ook de burgemeester heeft in de onderliggende zaak na herhaalde vondsten het belang van de openbare orde boven dat van de kinderen gesteld. Die redenering is ons ook in civiele procedure ten volle beschikbaar.

4.2 RECIDIVE EN VOORTDUREN VAN DE TEKORTKOMING VERSTERKEN ONZE POSITIE

Uit de overwegingen volgt dat herhaling en langdurige tekortkoming extra gewicht toevoegen aan ons belang bij ontruiming. Wij moeten er daarom op toezien dat ons dossier de chronologie van wangedrag duidelijk documenteert: klachten, gesprekken, waarschuwingen, politiemeldingen en politie-invallen moeten aantoonbaar en gedateerd in het procesdossier aanwezig zijn. Dit versterkt het betoog dat de tenzij-uitzondering niet opweegt tegen de ernst van de tekortkoming.

4.3 DE BESCHIKBAARHEID VAN ADEQUATE OPVANG KAN HET PROBLEEM WEGNEMEN

Als wij kunnen aantonen dat er adequate alternatieve opvang voor de kinderen beschikbaar is, neemt de zwaarste belemmering voor toewijzing van de ontruimingsvordering weg. De Hoge Raad stelt dat dakloosheid van kinderen maatschappelijk onaanvaardbaar wordt geacht, maar dat dit niet betekent dat ontruiming altijd moet worden afgewezen. Als wij kunnen onderbouwen dat opvang gerealiseerd is of realistisch is, wordt de drempel voor toewijzing aanzienlijk lager.

Ons beleid zou er actief op gericht moeten zijn om voorafgaand aan de procedure in overleg met de gemeente te treden over opvangmogelijkheden, zodat wij dit gedocumenteerd kunnen overleggen.

4.4 DE BELANGEN VAN ANDERE HUURDERS ALS TEGENGEWICHT

De Hoge Raad erkent dat wij jegens onze andere huurders verplicht kunnen zijn om op te treden bij overlastgevend of gevaarlijk gedrag. Dit belang van omwonenden, dat zich kan uitstrekken tot andere families met kinderen, is een legitiem tegengewicht dat wij in de procedure naar voren moeten brengen. Het gevaar van criminele afrekeningen, zoals aan de orde in de onderliggende zaak, is een concreet, benoembaar veiligheidsrisico voor de gehele buurt.

5. DE BEPERKINGEN: WAAR WIJ KWETSBAAR ZIJN

5.1 ONZE INFORMATIEPOSITIE IS STRUCTUREEL ZWAK

De Hoge Raad verwacht van ons informatie die wij vanwege de AVG en praktische drempels vaak niet kunnen verkrijgen. Hulpverleningsinstanties delen geen informatie zolang er geen ontruimingstitel ligt, terwijl de rechter die titel pas geeft als er voldoende informatie is. Dit blijft een circulair probleem waarop de Hoge Raad geen oplossing biedt. De eerlijke conclusie is dat wij hierdoor processueel kwetsbaar blijven in zaken waarbij de huurder niet verschijnt of niet meewerkt.

5.2 DE RECHTER KAN DE ONTRUIMINGSTERMIJN AANZIENLIJK VERLENGEN

De Hoge Raad biedt de rechter de mogelijkheid om, in het belang van de kinderen, een langere ontruimingstermijn te hanteren of de beslissing enige tijd aan te houden. In het geanalyseerde rechtspraakonderzoek varieerden die termijnen van een maand tot acht maanden. Dit heeft directe gevolgen voor onze cashflow en de beschikbaarheid van woningen voor urgente woningzoekenden. Wij moeten hier realistisch over zijn in onze bedrijfsvoering.

5.3 VOORWAARDELIJKE ONTRUIMING ALS RISICOSCENARIO

De Hoge Raad bevestigt dat de rechter een ontruiming kan toewijzen onder de voorwaarde dat adequate opvang voor de kinderen is gerealiseerd. Hoewel de Hoge Raad ook stelt dat het voorzien in alternatieve huisvesting primair **niet** onze verantwoordelijkheid is, betekent dit in de praktijk dat een onvervulde voorwaarde de executie van ons ontruimingsvonnis blokkeert. Wij moeten er actief belang bij hebben dat dit voorwaardelijke traject zo kort mogelijk duurt en liefst wordt vermeden door eerder in de procedure de opvangvraag op te lossen.

5.4 VERSTEKZAKEN WORDEN COMPLEXER

In verstekzaken waarbij wij niet weten of er kinderen in de woning wonen, verwacht de Hoge Raad dat wij deze informatie alsnog proberen te achterhalen. De rechter mag in die gevallen informatie van ons verlangen die wij redelijkerwijs hadden kunnen verkrijgen. Als wij die inspanning niet aantoonbaar hebben geleverd, kan dat aanleiding geven tot afwijzing. Dit betekent dat wij onze interne procedures voor het openen van dossiers moeten uitbreiden met een standaard check op bewoning door minderjarigen.

6. CONCRETE AANBEVELINGEN VOOR AANPASSING VAN ONS BELEID

Op grond van het voorgaande doen wij de volgende aanbevelingen voor aanpassing van onze werkwijze:

AANPASSING INCASSOPROCEDURE EN OVERLASTDOSSIER: Voeg aan ons standaard dossieropbouwproces een verplichte stap toe waarbij wij aantoonbaar nagaan of er minderjarige kinderen in het gehuurde wonen. Dit kan via onze eigen administratie, het contact met de huurder of schriftelijke uitvraag.

INTRODUCTIE STANDAARDBRIEF BIJ VOORGENOMEN ONTRUIMING: Stuur bij elk geval van voorgenomen ontruiming een gedocumenteerde brief aan de huurder met de vraag of er kinderen betrokken zijn en welke opvangmogelijkheden er zijn. Leg de reactie of het uitblijven van een reactie vast in het dossier.

FORMALISERING OVERLEG MET GEMEENTE EN HULPVERLENING: Maak van het overleg met de gemeente over opvangmogelijkheden een standaardstap in ons handhavingsproces, en leg dit schriftelijk vast. Het enkele feit dat Ymere dit in de onderliggende zaak heeft geprobeerd maar niet de beschikking had over de relevante informatie, was voor de rechtbank mede aanleiding tot het stellen van de prejudiciële vragen.

AANPASSING ONZE PROCESSTUKKEN: Zorg dat wij in onze dagvaardingen standaard aandacht besteden aan de belangen van eventueel aanwezige kinderen, de ernst en verwijtbaarheid van de tekortkoming, de belangen van omwonende huurders en de beschikbare of onderzochte alternatieve opvang. Rechters beoordelen nu of wij ons voldoende rekenschap hebben gegeven van de kindbelangen. Dit moet zichtbaar zijn in onze stukken.

HERZIENING COMMUNICATIE OVER ZERO TOLERANCE BELEID: Ons zero tolerance beleid moet intern en extern worden gecommuniceerd als een beleid dat ernstige overtredingen consequent aanpakt **MET INACHTNEMING VAN DE INDIVIDUELE OMSTANDIGHEDEN**, inclusief de aanwezigheid van kinderen. Dat is niet een verzwakking van het beleid, maar een juridisch noodzakelijke precisering die voorkomt dat rechters ons onvoldoende gemotiveerd achten.

7. SLOTBESCHOUWING

De uitspraak van de Hoge Raad is voor ons als woningcorporatie geen dramatische koerswijziging, maar wel een significante verzwaring van onze bewijslast en procedurele verplichtingen. Het zero tolerance beleid blijft verdedigbaar bij ernstige, herhaalde en verwijtbare tekortkomingen, mits wij kunnen aantonen dat wij de belangen van eventueel aanwezige kinderen serieus hebben gewogen en onderzocht. De uitspraak dwingt ons tot een professionelere, meer gedocumenteerde aanpak van onze handhavingspraktijk.

De meest kwetsbare positie blijft die van verstekzaken en situaties waarin wij vanwege privacywetgeving geen toegang hebben tot de relevante informatie. Hier zal de praktijk moeten uitwijzen hoe rechters met deze structurele informatieachterstand omgaan. Wij adviseren om de ontwikkeling van de rechtspraak op dit punt nauwlettend te volgen en onze aanpak daar zo nodig op te blijven aanpassen.