

ARTIKEL

Huurachterstand, huisuitzetting en rechterlijke besluitvorming*

Michel Vols & Nathalie Minkjan

‘De Heeren Kantonrechters zijn te coulant naar de huurders. De “Heeren” wanbetalers behoeven maar wat te jammeren of hun vrouwen te doen compareeren met een of twee – soms daarvoor gehuurde – kinderen in lompen gehuld op den arm om van den Rechter uitstel te krijgen.’¹

1 Inleiding

Een half miljoen Nederlandse huurders heeft moeite om rond te komen. Uit onderzoek blijkt dat deze huurders een ontoereikend inkomen hebben voor de betaling van de huur.² De woningcorporaties melden echter in 2016 dat het aantal huisuitzettingen al het tweede jaar op rij is gedaald.³ Een belangrijke reden daarvoor zou zijn dat corporaties steeds alerter zijn op betalingsachterstanden en samen met hulpverleningsinstanties huurders ondersteunen om verdere problemen te voorkomen. Toch blijkt uit dezelfde gegevens dat in 2015 zeker 22.000 vonnissen werden gewezen waarin een ontruimingsvordering werd toegekend. Ervan uitgaande dat verhuurders niet in alle zaken zullen winnen, is het aanneemelijk dat het aantal ontruimingszaken dat aan de rechter wordt voorgelegd nog groter is.

De ontruimingsproblematiek speelt niet alleen in Nederland. Hoewel exacte data niet beschikbaar zijn, worden naar schatting honderdduizenden inwoners van de Europese Unie jaarlijks geconfronteerd met een huisuitzetting.⁴ In de Verenigde Staten dreigt jaarlijks voor miljoenen inwoners een ontruiming.⁵ Het is daarom niet verwonderlijk dat ontruiming steeds meer in de wetenschappelijke belangstelling staan. Veelal richt het onderzoek zich op 1) de fase voorafgaand aan een

* De auteurs bedanken prof. mr. dr. J.G. Brouwer, mr. C. Post, mr. L.M. Bruijn en de drie anonieme referenten voor de nuttige suggesties bij eerdere versies van dit artikel. Het onderzoek is medegefinancierd met een Veni-subsidie verstrekt door de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO), projectnummer 451-15-013.

1 Aldus de Amsterdamse huisbazenvereniging ‘Het eigendomsrecht’, 22 september 1894. Geciteerd in Teijmant 1988.

2 CBS, PBL & Wageningen UR, ‘Betaalarisico’s in de huur- en koopsector, 2002-2015’, (indicator 2174, versie 02, 14 april 2016), www.compendiumvoordeleefomgeving.nl/indicatoren/nl2174-Toenemende-betaalarisico%27s-wonen.html?i=35-171, laatst geraadpleegd op 27 juli 2016.

3 Zie Aedes 2016, p. 1.

4 Zie Kenna e.a. 2015, p. 49.

5 Zie Desmond 2015.

gerechtelijke procedure, 2) een gerechtelijke ontruimingsprocedure of 3) de fase volgend op een gerechtelijke procedure.⁶ De literatuur over de fase voorafgaand aan een gerechtelijke procedure identificeert risicopopulaties⁷ of analyseert de stappen die instanties zoals verhuurders of gemeenten zetten om ontruiming te voorkomen.⁸ Het onderzoek naar de fase volgend op een gerechtelijke procedure richt zich onder meer op de feitelijke tenuitvoerlegging van het ontruimingsbevel,⁹ de ernstige gevolgen van een ontruiming voor betrokkenen of de moeilijkheden die zich voordoen bij herhuisvesting.¹⁰

Studies naar de fase van een gerechtelijke procedure betreffen veelal klassiek juridisch onderzoek: juristen systematiseren en becommentariëren de relevante nationale wettelijke bepalingen en jurisprudentie.¹¹ Daarnaast analyseren onderzoekers of en hoe rechters gedurende de procedure het recht op respect voor de woning – onderdeel van ‘the right to housing’¹² – meenemen in de beoordeling van het ontruimingsverzoek van de verhuurder.¹³ Dit onderzoek heeft een impuls gekregen door recente Europese jurisprudentie. Het Europese Hof voor de Rechten van de Mens heeft namelijk in 2008 bepaald dat uit het recht op respect voor de woning voortvloeit dat een bewoner altijd de proportionaliteit en redelijkheid van een (dreigend) verlies van de woning door een rechter moet kunnen laten toetsen.¹⁴ In de literatuur is geconstateerd dat uit deze vage proportionaliteits- en redelijkheidseis voortvloeit dat rechters binnen de lidstaten van de Raad van Europa daarom gehouden zijn tot een contextuele benadering (‘contextual approach’) van ontruimingen.¹⁵ Rechters mogen niet (zuiver heteronoom) slechts de wet toepassen, maar zijn gehouden om – in een meer autonoom rechtsvindingsproces – de context van elke individuele casus te betrekken in hun oordeel.¹⁶ In vooral de Britse literatuur is veel kritiek geleverd op de autonomere rechtsvinding ten aanzien van ontruimingszaken, omdat de rechtszekerheid van verhuurders in de knel zou komen.¹⁷

Onderliggend artikel beoogt onze kennis omtrent de rechterlijke besluitvorming inzake ontruimingen te vergroten. Met behulp van een statistische analyse van bijna honderd Nederlandse vonnissen wordt onderzocht welke factoren een rol spelen bij de beoordeling van ontruimingsverzoeken binnen de door Europese jurisprudentie voorgeschreven contextuele benadering. Onderliggend onderzoek bouwt voort op het door Fox O’Mahony ontwikkelde concept ‘home interests’.¹⁸

6 Kenna e.a. 2015, p. 22 onderscheiden een ‘pre court phase’, ‘court phase’ en ‘execution phase’.

7 Zie bijvoorbeeld Van Laere e.a. 2009; Desmond & Gershenson 2016.

8 Zie onder meer Schout & De Jong 2011; Schout e.a. 2015; Holl e.a. 2016.

9 Zie Purser 2016.

10 Zie Desmond e.a. 2013; Vols 2014.

11 Zie bijvoorbeeld het rechtsvergelijkende TENLAW-project: www.tenlaw.uni-bremen.de, laatst geraadpleegd op 27 juli 2016. Zie ook Stenberg e.a. 2011.

12 Zie Kenna 2010; Moons 2015.

13 Zie Martinez-Escribano 2015; Fick & Vols 2016.

14 Zie EHRM 13 mei 2008, nr. 19009/04, *RvdW* 2008, 857, *EHRC* 2008, 83, r.o. 50 (*McCann t. VK*).

15 Zie Schmid & Dinse 2013; Walsh 2015.

16 Zie Wiarda 1988, p. 19-21.

17 Zie Nield 2013.

18 Zie Fox 2007.

Het uitgangspunt van dit concept is dat een woning ('home') naast een fysiek gebouw ('house') ook een plek is waar mensen hun gezinsleven voeren en sociale contacten onderhouden.¹⁹ De 'home interests' hebben betrekking op persoonlijke, sociale en culturele betekenissen van de woning voor mensen. Zo kan de woning bijvoorbeeld een plek zijn waaraan mensen gehecht zijn en waaraan zij een deel van hun identiteit ontleen.²⁰ Door middel van literatuur- en jurisprudentieonderzoek onderzocht Fox O'Mahony de rol van deze 'home interests' in rechtszaken over huisuitzetting in het Verenigd Koninkrijk. Zij constateert dat gedaagden met een beroep op het woonrecht proberen de rechter aan te zetten de 'home interests' mee te laten wegen in zijn oordeel. De conclusie is dat aan het woonrecht veelal onvoldoende waarde wordt gehecht binnen het Engelse recht.²¹ Naast deze 'home interests' betrekken wij ook 'persoonlijke omstandigheden' in onze analyse. Huurders wijzen in hun verweer vaak op persoonlijke omstandigheden en proberen zo de rechter te overtuigen om hun 'home interests' mee te nemen in een belangenafweging, zo blijkt onder meer uit twee Engelse studies. In de eerste studie analyseren Hunter en anderen rechterlijke besluitvorming in ontruimingsprocedures ten gevolge van huurachterstand.²² Zij constateren dat de hoogte van de huurachterstand, de betalingshistorie van de huurder en de bereidwilligheid van de huurder om de problemen op te lossen voor de rechters van groot belang zijn bij de beoordeling van de ontruimingsvordering.²³ Het onderzoek toont aan dat ontruimingsvorderingen in zaken waarin huurders kleine kinderen hebben vaker worden afgewezen.²⁴ Rechters hechten ook veel waarde aan eventuele gezondheidsproblemen van huurders.²⁵ De aanwezigheid van een huurder op de zitting lijkt de uitkomst van een procedure eveneens te beïnvloeden.²⁶ In de tweede studie concluderen Bright en Whitehouse dat een groot deel van de huurders zich niet tegen een ontruimingsvordering verweert en niet op de zitting verschijnt.²⁷ Het blijkt dat de aanwezigheid van de gedaagde ter zitting de kans op een afwijzing van de vordering vergroot.²⁸ De onderzoekers concluderen dat huurders zich tegen een ontruiming verweren door te wijzen op hun persoonlijke omstandigheden zoals de aanwezigheid van kinderen of de gezondheidssituatie. Het aanvoeren van persoonlijke omstandigheden door huurders lijkt invloed te hebben op het oordeel van de rechter, al geven rechters veelal aan te weinig tijd te hebben om dit verweer grondig te onderzoeken.²⁹ Er is niet eerder systematisch onderzoek gedaan naar de betekenis en rol van 'home interests' en persoonlijke omstandigheden in Nederlandse rechtszaken

19 Zie Fox 2007, p. 155-177.

20 Zie Fox 2007, p. 145-146.

21 Zie Fox 2007, p. 139 en 518-522.

22 Zie Hunter e.a. 2005, p. 2-5.

23 Hunter e.a. 2005, p. 60-61.

24 Hunter e.a. 2005, p. 62.

25 Hunter e.a. 2005, p. 68-69.

26 Hunter e.a. 2005, p. 56.

27 Bright & Whitehouse 2014, p. 45.

28 Zie Bright & Whitehouse 2014, p. 45.

29 Zie Bright & Whitehouse 2014, p. 32-33.

over huisuitzettingen. In onderliggend artikel passen wij de inzichten uit bovenstaande onderzoeken toe op de Nederlandse praktijk van huisuitzettingen ten gevolge van huurachterstanden. Wij onderzoeken de verweervoering en rechterlijke besluitvorming in zaken omtrent een ontbindings- en/of ontruimingsvordering van een verhuurder. Dit doen wij door middel van een kwantitatieve analyse van bijna honderd vonnissen. Bij deze analyse staan de volgende vragen centraal: 1) Wat voor soort verweren voert een huurder aan tegen een ontruimingsvordering? 2) Welke rol spelen 'home interests' en persoonlijke omstandigheden binnen deze verweren? en 3) Hoe gaat de rechter om met de door de huurder aangevoerde verweren tegen de ontruimingsvordering?

De rest van deze bijdrage is als volgt gestructureerd. Eerst analyseren wij de gegevens die de koepel van woningcorporaties Aedes publiceert omtrent huisuitzettingen en schetsen wij het relevante juridisch kader. Ook gaan wij nader in op de betekenis van het begrippenpaar 'home interests' en 'persoonlijke omstandigheden' (par. 2). Daarna zullen de wijze van dataverzameling en de gebruikte analysemethoden worden toegelicht (par. 3). Vervolgens worden ruim honderd ontbindings- en/of ontruimingsvorderingen statistisch geanalyseerd. De resultaten van de analyse presenteren wij in paragraaf 4. Ten slotte volgt een discussie van de resultaten, worden deze waar mogelijk vergeleken met de resultaten van de hierboven genoemde Engelse onderzoeken en kunnen conclusies worden getrokken (par. 5).

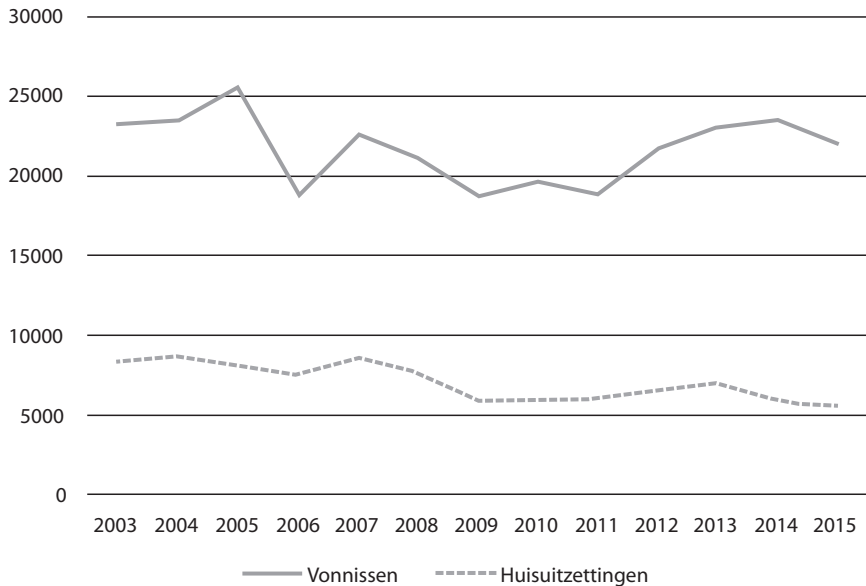
2 Huurachterstand en huisuitzettingen in Nederland

2.1 Aantallen vonnissen en huisuitzettingen

Elk jaar publiceert Aedes cijfers over het aantal 'vonnissen' en 'huisuitzettingen' in Nederland. Enige uitleg over de betekenis die Aedes toekent aan deze begrippen is noodzakelijk. Met het begrip 'vonnissen' verwijst Aedes naar de uitspraken waarin de rechter een ontbindings- en/of ontruimingsvordering van een woningcorporatie toewijst. Het slaat dus niet op alle door woningcorporaties ingediende ontbindings- en ontruimingsvorderingen en ook niet op de uitspraken waarin een dergelijke vordering is afgewezen. Het begrip 'huisuitzettingen' slaat op de gedwongen ontruiming van huurwoningen. Bij een huisuitzetting wordt een verkregen vonnis door de woningcorporatie dus daadwerkelijk geëffectueerd.

Figuur 1 laat zien dat het aantal vonnissen de afgelopen jaren tussen de 20.000 en 25.000 schommelt. Daarnaast is een dalende trend te zien in het aantal huisuitzettingen: van 8.386 huisuitzettingen in 2003 naar 5.550 in 2015. Dit is een daling van bijna 34%.

In 2015 was meer dan 84% van de huisuitzettingen het gevolg van huurachterstand. De jaren daarvoor vormde huurachterstand ook veruit de belangrijkste

Figuur 1 *Aantal vonnissen en ontruiming*

reden voor een huisuitzetting. Overlast, onderverhuur en wietteelt vormen veel minder vaak reden voor een huisuitzetting.³⁰

Het valt op dat het aantal verkregen vonnissen veel hoger ligt dan het aantal huisuitzettingen. Dat komt deels door de gebruikte definities. Het begrip huisuitzetting omvat niet de huurders die na een vonnis zelfstandig de woning verlaten. In 2015 leverde 7% van de huurders na het vonnis zelf de sleutel in en 3% vertrok zonder de sleutel in te leveren.³¹

Een andere belangrijke verklaring voor het gat tussen het aantal vonnissen en huisuitzettingen is het gevolg van beleid van de woningcorporaties. Zij zien het als hun taak om ook na een vonnis mensen te blijven huisvesten. Veelal lukt het de woningcorporatie om – in nauw overleg met de gemeente – afspraken te maken met huurders en tot een betalingsregeling te komen.³²

2.2 Juridisch kader en soorten verweren

Artikel 7:231 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) schrijft voor dat een huurovereenkomst ten aanzien van woonruimte slechts kan worden ontbonden door de rechter. Het toetsingskader van de rechter vloeit voort uit artikel 6:265 BW. Uit deze bepaling volgt dat iedere tekortkoming van de huurder in de nakoming van één van zijn verbintenissen de ontbinding van de huurovereenkomst recht-

30 Zie ook Van Laere & De Wit 2005, p. 89. In andere Europese landen vormt huurachterstand eveneens de belangrijkste reden voor huisuitzetting. Zie Stenberg e.a. 2011, p. 55; Kenna e.a. 2016, p. 87-96.

31 Aedes 2016, p. 1. Zie ook Van Laere & De Wit 2005, p. 104.

32 Aedes 2016.

vaardigt. In zaken omtrent huurachterstand wordt in beginsel een ontbindingsvordering toegewezen bij een achterstand ter grootte van drie maandtermijnen of meer.³³

Artikel 6:265 BW stelt huurders echter in staat om zich tegen de vordering te verweren. De bepaling bevat een ‘tenzij-clausule’: iedere tekortkoming rechtvaardigt de ontbinding, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.³⁴ Op basis van de tenzij-clausule toetsen rechters of een ontbinding en de daaropvolgende huisuitzetting proportioneel is.³⁵

Via artikel 6:265 BW hebben huurders in Nederland de mogelijkheid om ‘home interests’ en persoonlijke omstandigheden onder de aandacht van de rechter te brengen. Wij onderscheiden een aantal verweren die de huurder kan voeren, waarin ‘home interests’ en persoonlijke omstandigheden in meer of mindere mate een rol spelen. Een eerste verweer heeft niet veel van doen met ‘home interests’ of de persoonlijke omstandigheden van huurders. De huurder kan ervoor kiezen om de huurachterstand te betwisten. De huurder betoogt dat er gezien artikel 6:265 BW geen grondslag voor ontbinding van de huurovereenkomst is.

Een aantal materiële verweren is veel duidelijker te koppelen aan ‘home interests’ en persoonlijke omstandigheden. Met materiële verweren doelen wij op inhoudelijke – niet procesrechtelijke – argumenten die de huurder tegen een ontbinding/ontruiming inbrengt. Een vijftal materiële verweren worden in de juridische literatuur ook wel tenzij-verweren genoemd, omdat zij zijn terug te voeren op de tenzij-clausule van artikel 6:265 BW.³⁶ Bij het voeren van een tenzij-verweer wijst de huurder op de bijzondere aard of geringe betekenis van de huurachterstand en/of betoogt dat de huurachterstand de ontbinding van de huurovereenkomst niet rechtvaardigt.

Een eerste materieel (tenzij-)verweer richt zich op de ernst van de tekortkoming. De huurder kan betogen dat de huurachterstand niet ernstig is en de ontbinding en de daaropvolgende ontruiming niet rechtvaardigt. In dat geval ontkent de huurder de tekortkoming niet, maar probeert deze wel te minimaliseren om zo de rechter ervan te overtuigen dat een huisuitzetting niet op zijn plaats is. Vier andere materiële (tenzij-)verweren zijn duidelijker te linken aan ‘home interests’ en persoonlijke omstandigheden. Zo kan de huurder betogen dat de ontbinding leidt tot het verlies van de woning, dat dit een disproportioneel gevolg is en dat daarom ontbinding niet gerechtvaardigd is. Daarnaast kan de huurder betogen dat er kinderen wonen in de woning en dat ontbinding disproportionele gevolgen heeft voor hen. Bovendien kan de huurder wijzen op een ziekte van hem/haar of van medebewoners en betogen dat huisuitzetting daarom onevenredige gevolgen heeft. Ten slotte kan de huurder betogen dat hij erg gehecht is aan zijn woning en dat huisuitzetting daarom onevenredig is.

33 Zie www.rechtspraak.nl/Voor-advocaten-en-juristen/Reglementen-procedures-en-formulieren, laatst geraadpleegd op 27 juli 2016.

34 Zie Bakels 2011, p. 82-83.

35 Zie Vols 2015, p. 58.

36 Zie Schelhaas 2007, p. 81.

Ten slotte onderscheiden wij nog twee andere materiële verweren die niet direct zijn terug te voeren op 'home interests', maar wel op de persoonlijke omstandigheden van de huurder. Zo kunnen huurders betogen dat de tekortkoming niet aan hun schuld te wijten is en dat daarom huisuitzetting niet op zijn plaats is. Zij wijzen bijvoorbeeld op de late uitbetaling van werkgevers of op onwelwillendheid van uitkeringsinstanties of banken. Daarnaast kan een huurder beterschap beloven en bijvoorbeeld betogen dat hij de huurachterstand inloopt, bij instanties hulp zoekt en in de toekomst de huur tijdig betaalt.

In de navolgende paragrafen analyseren wij aan de hand van deze soorten verweren de wijze waarop huurders zich verdedigen tegen ontruimingsvorderingen en de reactie van rechters op deze verweren. Alvorens wij over kunnen gaan tot deze analyse, is het noodzakelijk om de wijze van dataverzameling en de gebruikte analysemethoden toe te lichten.

3 Dataverzameling en methoden bij analyse jurisprudentie

Wij verrichtten een kwantitatieve analyse van rechtspraak.³⁷ Deze methode schrijft voor dat de jurisprudentie op een systematische en reproduceerbare manier wordt verzameld, vervolgens aan de hand van een codeboek wordt doorgenomen en gecodeerd en dat de resultaten voorts met behulp van statistische technieken worden geanalyseerd.

Wij hebben allereerst op www.rechtspraak.nl gezocht naar relevante jurisprudentie. Daarbij is via de zoekmachine van de website de zoekperiode afgebakend van 2010 tot en met 2015, alleen gezocht binnen het rechtsgebied 'civiel recht' en zijn alleen vonnissen van rechtbanken betrokken. Daarnaast is gebruikgemaakt van vaste zoektermen: 'huurachterstand' en 'betalingsachterstand'. Vervolgens zijn deze zaken handmatig doorgenomen, waardoor zaken over faillissementsperikelen, executiegeschillen en huurachterstanden die niet zien op de huur van een woning niet zijn meegenomen in het onderzoek. Uiteindelijk zijn 96 relevante vonnissen gevonden.

Om de representativiteit te beoordelen is het noodzakelijk om in te gaan op het publicatiebeleid van www.rechtspraak.nl. De rechterlijke macht selecteert zelf de te publiceren uitspraken. Tot 2012 werd besloten tot publicatie aan de hand van kwalitatieve criteria 'waarbij publicitaire aandacht, belang voor het openbare leven, gevolgen voor toepassing van regelgeving, en interesse van belanghebbenden worden genoemd'.³⁸ Sinds 2012 dienen sommige uitspraken altijd gepubliceerd te worden.³⁹ Zo moeten bijvoorbeeld alle uitspraken in een zaak die voor, tijdens of na behandeling ter zitting aandacht heeft gehad van de publieke media worden gepubliceerd.⁴⁰ Voorts volgt altijd publicatie indien de uitspraak 'een jurisprudentievormend karakter heeft, bijvoorbeeld doordat een eerdere jurisprudentielijn wordt gewijzigd, genuanceerd, ingeperkt of uitgebreid, of doordat een

37 Zie Hall & Wright 2008, p. 79-85 en 100-120; Epstein & Martin 2010, p. 909-917.

38 Mommers, Zwenne & Schermer 2010.

39 Besluit selectiecriteria uitsprakendatabank www.rechtspraak.nl.

40 Art. 5 sub a Besluit selectiecriteria.

bepaalde casuïstiek of wettelijke bepaling voor het eerst aan het oordeel van de rechter is onderworpen'. De overige uitspraken van de rechtbanken en gerechtshoven worden 'zoveel als mogelijk gepubliceerd', voor zover in de uitspraken 'niet uitsluitend standaardformuleringen zijn gebruikt'.⁴¹ Het staat de rechtbanken en gerechtshoven vrij om met behulp van aanvullende selectiecriteria prioriteit te geven aan de publicatie van 'bepaalde categorieën' van dit soort uitspraken.

Uit het bovenstaande volgt dat de 96 aangetroffen vonnissen geen aselechte steekproef vormen van de hele populatie vonnissen in zaken over ontruiming vanwege een huurachterstand. Gezien de selectiecriteria is de kans kleiner dat onze dataset zogenoemde veelvoorkomende 'standaardbeslissingen' bevat waarin bijvoorbeeld een verstekvonnis wordt gewezen. De kans is juist groter dat onze dataset een vonnis bevat dat een 'jurisprudentievormend karakter' heeft: bijvoorbeeld als een vordering wordt afgewezen vanwege een succesvol tenzij-verweer.

Hoewel een analyse van een aselechte steekproef onze voorkeur heeft, geloven wij dat een bestudering van onze dataset nuttig is en onze kennis vergroot over de verweervoering en besluitvorming in zaken omtrent huurachterstanden. Bij de interpretatie van de resultaten van de analyse moeten de hierboven besproken selectiecriteria echter worden meegenomen en we moeten voorzichtig zijn bij het trekken van algemene conclusies. Het betreft een exploratief onderzoek, waarmee uiteindelijk voorzichtige, maar toetsbare hypothesen kunnen worden opgesteld die in vervolgonderzoek kunnen worden getest en waar nodig verfijnd.

Na de dataverzameling hebben wij de vonnissen gelezen en gecodeerd.⁴² Bij het coderen zijn verschillende variabelen in een computerdatabase genoteerd, zoals de duur van de huurovereenkomst, duur van de huurachterstand, hoogte van de huurachterstand, of sprake is van juridische bijstand, of er ook sprake is van overlast, het soort procedure, soort tekortkoming, soorten verweren en het oordeel van de rechtbank. Ten slotte zijn deze datagegevens omgezet tot kruistabellen en later uitgewerkt tot diagrammen. Aangezien er sprake is van een kleine dataset, hebben wij vervolgens Fishers exacte toets toegepast. Deze toets berekent de kans (de p-waarde) dat een verdeling het gevolg is van toeval. De toets berekent de afwijking van de nulhypothese die ervan uitgaat dat er geen verband bestaat tussen de variabelen (bijvoorbeeld het soort procedure en de rechterlijke uitspraak). De nulhypothese wordt verworpen indien de p-waarde lager is dan 0.05.⁴³

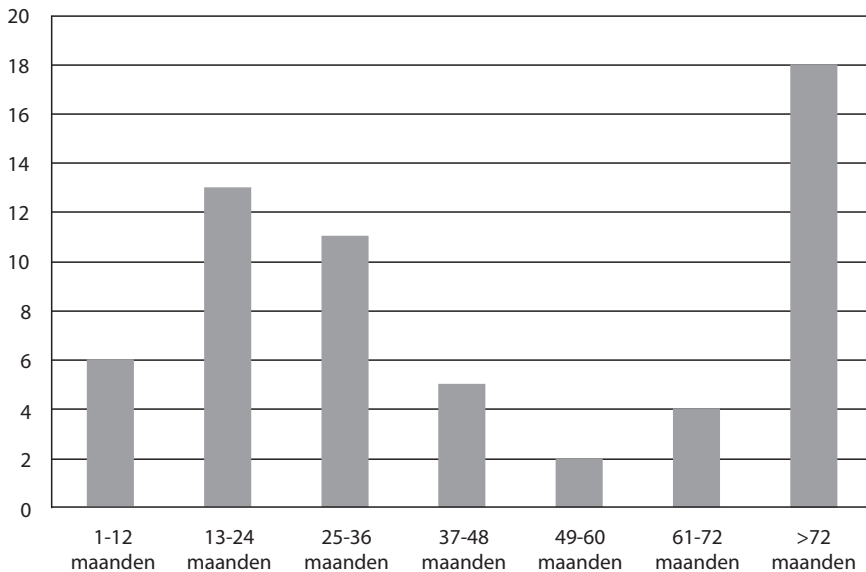
4 Resultaten analyse van rechtspraak

In deze paragraaf omschrijven wij de kenmerken van de uitspraken in onze dataset, om zo de uitspraken in hun gehele context te kunnen analyseren. Zo komen eerst de duur van de huurovereenkomst en huurachterstand aan bod (par. 4.1) en vervolgens de soort tekortkoming (par. 4.2) en de rol van gemachtigden in de geanalyseerde zaken (par. 4.3). Daarna volgt een bespreking van de wijze van ver-

41 Art. 6 sub e Besluit selectiecriteria.

42 Zie Lawless, Robbennolt & Ulen 2010, p. 165-183.

43 Zie Lawless, Robbennolt & Ulen 2010, p. 227-261; Vols, Tassenaar & Jacobs 2015.

Figuur 2 *Duur huurovereenkomst (n=59)*

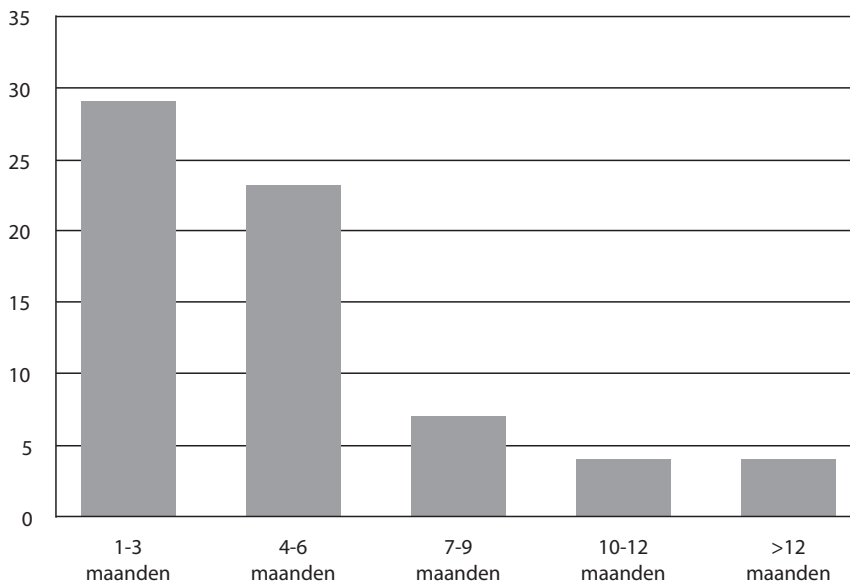
weervoering (par. 4.4) en de rechterlijke besluitvorming in de onderzochte zaken (par. 4.5).

4.1 *Duur huurovereenkomst en duur & hoogte huurachterstand*

Eerst hebben wij onderzocht hoe lang de gedaagde huurders al in de huurwoning wonen. In 59 van de 96 zaken hebben wij de duur van de huurovereenkomst kunnen achterhalen. De duur van de huurovereenkomst verschilt van 3 tot 435 maanden. De gemiddelde duur van de huurovereenkomst in deze zaken is 68,4 maanden. Omdat rekening moet worden gehouden met uitschieters in de data, is ook het getrimd gemiddelde berekend.⁴⁴ Dit getrimd gemiddelde betreft 60,3 maanden, dus iets meer dan vijf jaren. Uit figuur 2 valt echter af te leiden dat in een groot deel van de zaken de huurder minder dan drie jaar in de huurwoning woont.

In 57 van de 96 zaken betreft de tekortkoming alleen een huurachterstand. In 28 van die zaken kan de totale duur van de huurovereenkomst achterhaald worden. Het gemiddelde is 81,3 maanden en het getrimd gemiddelde is 70,7 maanden. In 31 van de 39 zaken waarin de tekortkoming zowel huurachterstand als overlast

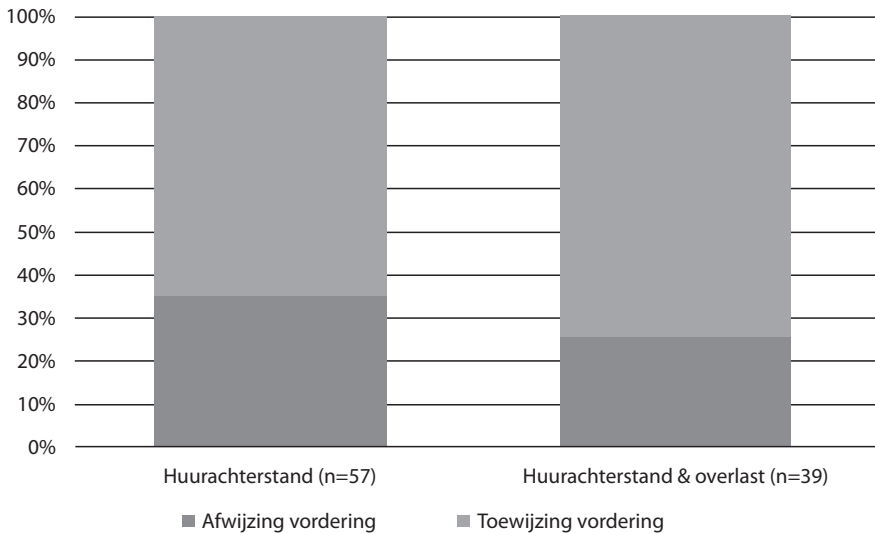
44 Bij het berekenen van het getrimd gemiddelde ($\alpha=10\%$) hebben wij steeds geen rekening gehouden met de 5% van de gegevenspunten aan de bovenkant van de gegevensverzameling en de 5% van de gegevenspunten aan de onderkant van de gegevensverzameling.

Figuur 3 *Maanden huurachterstand (n=67)*

betreft, kan de duur van de huurovereenkomst achterhaald worden. Het gemiddelde in die zaken is 56,6 maanden en het getrimd gemiddelde is 52,2 maanden. Vervolgens is de vraag hoeveel maanden huurders gemiddeld geen huur meer hebben betaald. In 67 van de 96 zaken kan het aantal maanden huurachterstand achterhaald worden. Het aantal maanden huurachterstand loopt uiteen van 1 maand tot 38 maanden. De gemiddelde betalingsachterstand is 5,5 maanden, het getrimd gemiddelde ligt wat lager op 4,8 maanden. Figuur 3 laat echter zien dat een groot deel van de zaken binnen 3 maanden aan de rechter is voorgelegd.

In 37 van de 57 zaken waarin de tekortkoming alleen een huurachterstand betreft, is het aantal maanden huurachterstand achterhaald. De gemiddelde huurachterstand in maanden is 6,4 en het getrimd gemiddelde ligt op 5,6. Bij de zaken over zowel huurachterstand als overlast is dit gemiddelde iets lager. In 30 van de 39 zaken waarin het aantal maanden huurachterstand is achterhaald, ligt het gemiddelde op 4,4 maanden en het getrimd gemiddelde is 4,1.

Wij hebben de hoogte van de huurachterstand in 84 van de 96 zaken kunnen achterhalen. Gemiddeld levert dit € 3421 op en het getrimde gemiddelde is € 2775. In 52 van de 57 zaken waarin de tekortkoming alleen een huurachterstand betreft, kan het bedrag aan huurachterstand achterhaald worden. Het gemiddelde bedrag is daar € 4130 en het getrimd gemiddelde € 3599. Het gemiddelde bedrag ligt lager bij de zaken waar de tekortkoming zowel een huurachterstand als overlast betreft. In de 32 zaken waarin de hoogte van de huurachterstand is achter-

Figuur 4 Soort tekortkoming en uitspraak

haald, ligt de gemiddelde huurachterstand op € 2268 en het getrimd gemiddelde op € 2182.

4.2 Soort tekortkoming

Figuur 4 laat zien dat de huurder in 39 van de 96 geanalyseerde zaken (41%) naast het hebben van een huurachterstand, ook overlast veroorzaakt. In de andere 57 zaken (59%) betreft de tekortkoming alleen een huurachterstand.

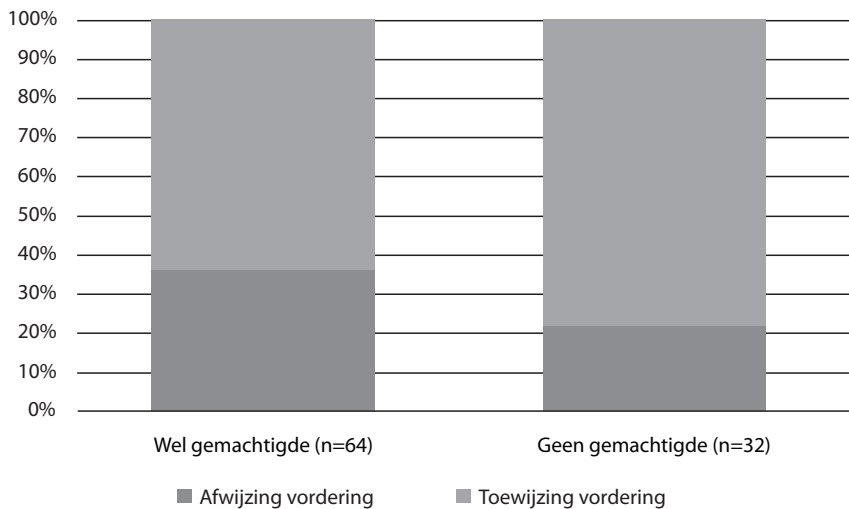
In 35% van de zaken waarin de huurder alleen een huurachterstand heeft, wijst de rechtbank de vordering van de verhuurder af. Dit afwijzingspercentage ligt wat lager (26%) bij de zaken waarin de huurder zowel een huurachterstand heeft als overlast veroorzaakt, maar het betreft geen significant verschil ($p=0.22$).

4.3 Juridische bijstand

Figuur 5 laat het verschil in uitspraak zien indien de huurder wel of geen gebruik heeft gemaakt van het recht op juridische bijstand.

In 64 zaken heeft de huurder een gemachtigde.⁴⁵ Het afwijzingspercentage is in deze zaken 35,9%. In 24 van de overige 32 zaken procedeert de huurder in persoon. In 7 van die zaken is de huurder succesvol: de vordering van de verhuurder wordt afgewezen. In 8 van de 32 zaken waarin de huurder geen gemachtigde

45 In enkele van deze 64 zaken zijn er meerdere gedaagden die niet allemaal een gemachtigde hebben. Toch zijn deze zaken onder de categorie 'wel gemachtigde' geplaatst indien één van de gedaagden een gemachtigde heeft.

Figuur 5 *Gemachtigde en uitspraak*

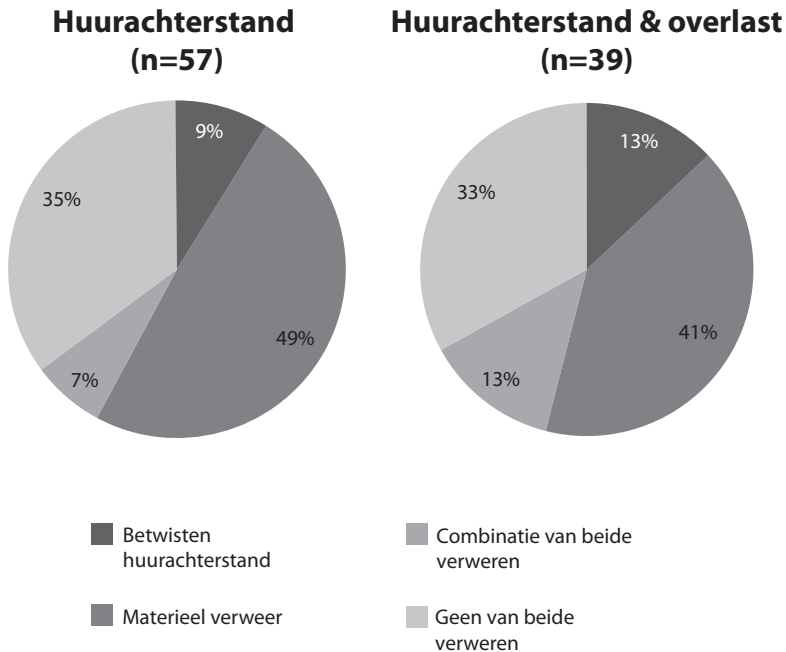
heeft, is sprake van een verstekvonnis waarin de huurder verplicht wordt de woning te ontruimen. Als de huurder geen gemachtigde heeft, ligt het afwijzingspercentage dus fors lager (21,8%). Dit ligt echter niet significant lager ($p=0.12$). Van een significant verschil ($p=0.04$) in het percentage toegewezen ontruimingsvorderingen is wel sprake tussen de zaken waarin de huurder wel een gemachtigde heeft of in persoon procedeert (34% afwijzing) en zaken waarin dat niet het geval is en dus een verstekvonnis volgt (0% afwijzing).

4.4 Verweren van de huurder

Figuur 6 laat de verschillende soorten verweervoering zien in de zaken waarin de huurder alleen een huurachterstand heeft en de zaken waarin de huurder zowel een huurachterstand heeft als overlast veroorzaakt. Wij onderscheiden vier soorten verweervoering: 1) het betwisten van de huurachterstand, 2) het voeren van een materieel verweer, 3) het combineren van de betwisting met het voeren van een materieel verweer en 4) het afzien van het voeren van deze verweren.

In totaal betwist de huurder de huurachterstand in 19,7% van de geanalyseerde zaken. In de zaken waarin de huurder alleen een huurachterstand heeft, betwist de huurder in 15,7% de huurachterstand. Het gebruik van dit verweer ligt bij de zaken omtrent een combinatie van huurachterstand en overlast weliswaar hoger (25,6%), maar dat blijkt niet significant hoger te zijn ($p=0.17$).

De huurder voert in 55,2% van de geanalyseerde zaken een materieel verweer. Er blijkt bijna geen verschil te zitten in de mate waarin een materieel verweer wordt gevoerd tussen de zaken waarin alleen huurachterstand bestaat (56,1%) en de zaken waarin de huurder ook overlast veroorzaakt (53,8%) ($p=0.49$). Er blijkt ook

Figuur 6 Soort tekortkoming en verweervoering

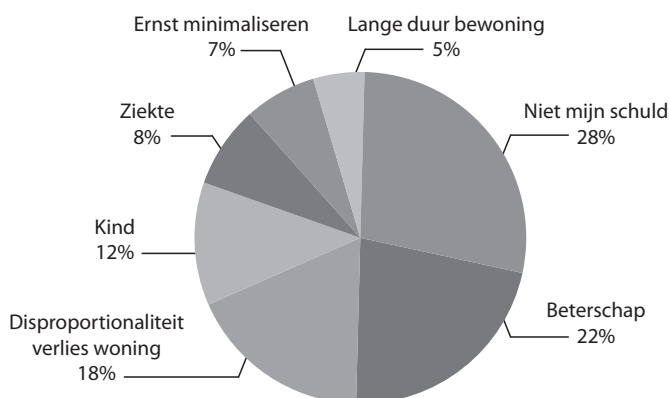
geen significant verschil in de mate van het combineren van de betwisting en het voeren van een materieel verweer te zijn tussen beide groepen zaken ($p=0.27$).

In 33 zaken (34,3%) wordt geen van beide verweren gevoerd. In het overgrote deel van die zaken (26 van de 33) is dat een gevolg van het niet verschijnen van de huurder. In die zaken wijst de rechtbank dus een verstekvonnis. Er zit geen significant verschil aangaande het niet voeren van verweren tussen de zaken waarin het alleen om een huurachterstand gaat (33%) en zaken over huurachterstand en overlast (35%) ($p=0,51$).

4.5 Soorten materiële verweren

De huurder voert in 53 zaken een materieel verweer. In 25 van deze zaken is slechts één soort materieel verweer gevoerd. In de overige 28 zaken zijn combinaties van materiële verweren gevoerd. Dat heeft tot gevolg dat in de onderzochte jurisprudentie in totaal 106 materiële verweren zijn gevonden. Figuur 7 laat zien wat de verdeling is van de verschillende soorten materiële verweren over alle 106 materiële verweren die zijn aangetroffen in de geanalyseerde zaken.

Het meest gevoerde materiële verweer in de door ons geanalyseerde zaken blijkt het ontkennen van de schuld van de tekortkoming te zijn. In 30 zaken betoogt de huurder dat het buiten zijn/haar schuld ligt dat de huur niet is betaald. In 8 van deze 30 zaken wordt alleen dit verweer gevoerd. In de overige 22 zaken is er

Figuur 7 *Gevoerde materiële verweren (n=106)*

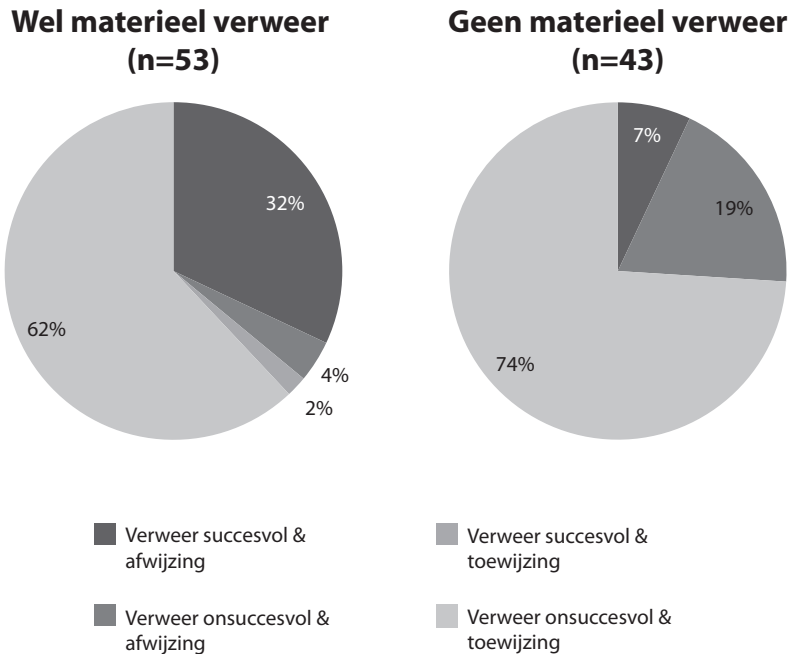
sprake van een combinatie van dit verweer met één of meerdere andere materiële verweren.

Van alle 106 aangetroffen materiële verweren blijkt 22% te bestaan uit het beloven van beterschap door de huurder. In totaal belooft de huurder in 23 zaken beterschap en dat in de toekomst de huur netjes zal worden betaald. In 8 zaken staat dit materiële verweer op zichzelf en in 15 zaken combineert de huurder het met één of meerdere andere materiële verweren. Het 'ontkennen van schuld'-verweer en het 'beterschap'-verweer worden het vaakst door huurders als combinatie aangevoerd. Dit is in 10 zaken het geval.

Een ander populair materieel verweer betreft een tenzij-verweer: 18% van alle aangetroffen materiële verweren betreft het betoog dat de ontruiming voor de huurder het verlies van de woning betekent en daarom disproportionele gevolgen heeft. In totaal voert de huurder in 19 zaken dit verweer. Opvallend is dat dit verweer in bijna alle gevallen gecombineerd wordt met een ander tenzij-verweer. In 8 zaken wijst de huurder tevens op de aanwezigheid van kinderen en in 4 zaken wijst de huurder ook op een ziekte van hem/haar of van medebewoners. Slechts in 2 gevallen wordt het disproportionaliteit-verweer eigenstandig gevoerd.

In 12% van alle aangetroffen materiële verweren betreft het een verwijzing van de huurder naar kinderen die in de huurwoning verblijven en de dupe worden van een eventuele ontruiming. De huurder voert dit verweer in 13 zaken, maar slechts in 3 zaken eigenstandig.

Het verweer dat de ontruiming niet gerechtvaardigd is, onder verwijzing naar de gezondheidssituatie van de huurder of medebewoners blijkt niet vaak in de door ons aangetroffen materiële verweren voor te komen (8% van het totaal; slechts in 9 zaken aangevoerd en nooit als eigenstandig materieel verweer). Dat geldt ook voor het verweer dat de huurachterstand niet ernstig is en daarom de ontbinding van de huurovereenkomst niet rechtvaardigt (7% van het totaal; slechts in 7 zaken aangevoerd en in 1 van die zaken het enige materiële verweer). Het minst

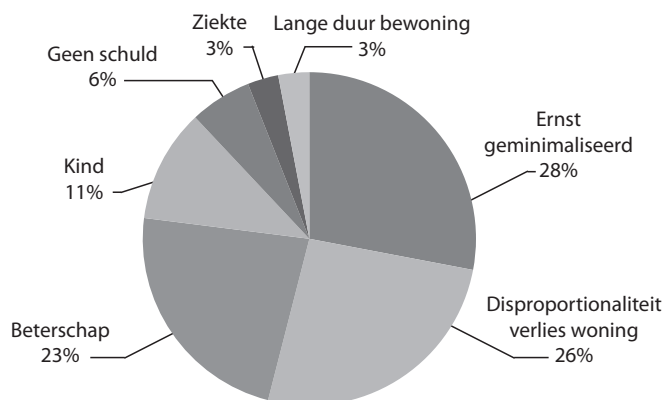
Figuur 8 Verweervoering en uitspraak

aangetroffen materiële verweer (5% van het totaal) betreft het betoog van de huurder dat hij/zij al een lange tijd in de woning verblijft. Dit verweer wordt in 5 zaken gevoerd en in geen enkele zaak als eigenstandig verweer.

4.6 *Vonnis en motivering afwijzing vorderingen*

In 30 zaken wordt de vordering van de verhuurder door de rechter afgewezen. De afgewezen vorderingen zijn niet het gevolg van het succesvol betwisten van de huurachterstand door de huurder. In alle zaken waarin de huurder de huurachterstand betwist, passeert de rechter dit verweer. Ook in alle andere zaken staat de tekortkoming van de huurder voor de rechter vast.

Figuur 8 laat zien dat in 18 van de 53 zaken (33,9%) waarin de huurder een materieel verweer voert, dit verweer succesvol is. In 17 van deze zaken wijst de rechter de vordering van de verhuurder daarom ook af. In 1 zaak voert de huurder weliswaar een succesvol materieel verweer ten aanzien van de huurachterstand, maar volgt vanwege ernstige overlast toch een veroordeling tot ontruiming. In 2 andere zaken voert de huurder weliswaar geen succesvol materieel verweer, maar wijst de rechter de vordering om procesrechtelijke redenen af. In totaal is het afwijzingspercentage in de zaken waarin de huurder een materieel verweer voert 35,8%.

Figuur 9 *Argumenten in onderbouwing uitspraak (n=35)*

In de 43 zaken waarin de huurder geen materieel verweer voert, wijst de rechter de vordering van de verhuurder in 11 gevallen af (25,6%). In het merendeel van deze zaken (8) wijst de rechter de vordering af vanwege een procesrechtelijke reden, zoals het ontbreken van een spoedeisend belang. Opmerkelijk is dat in 3 zaken de rechter de vordering afwijst om redenen die teruggevoerd kunnen worden op een materieel verweer, zonder dat de huurder een materieel verweer heeft gevoerd. Het afwijzingspercentage ligt weliswaar lager dan bij de zaken waarin de huurder een materieel verweer voert, maar het betreft geen significant verschil ($p=0.19$). Het aantal keren dat een vordering door de rechter wordt afgewezen om een reden die is terug te voeren op een materieel verweer, ligt wel significant hoger bij zaken waarin de huurder een materieel verweer voert ($p=0.01$).

Ten slotte hebben wij onderzocht welke argumenten de rechter gebruikt in de 21 zaken waarin een materieel verweer – ambtshalve of niet – door de rechter is omarmd. In 10 van die zaken gebruikt de rechter één argument om zijn uitspraak te onderbouwen. De rechter gebruikt in de overige zaken twee of meer argumenten. In totaal hebben wij 35 afzonderlijke argumenten in de 21 zaken aangetroffen. Figuur 9 laat de verhouding van elk materieel verweer zien in de verdeling van deze 35 aangetroffen argumenten.

In de door ons geanalyseerde zaken blijken er drie belangrijke argumenten te zijn die rechters gebruiken om een materieel verweer te omarmen. Van alle aangetroffen argumenten blijkt het in 28% te gaan om het door de rechter minimaliseren van de ernst van de huurachterstand. In 26% merkt de rechter de ontruiming als disproportioneel aan. Van alle argumenten blijkt 23% betrekking te hebben op beloofde beterschap. In een kleiner aantal gevallen wijst de rechter op de aanwezigheid van kinderen (11%), het ontbreken van schuld bij de huurder (6%), ziekte van de huurder of medebewoners (3%) en de lange duur van bewoning door de

huurder (3%). Er blijkt geen combinatie van argumenten te zijn die rechters veel gebruiken. Wel valt op dat als de rechter de ontruiming als disproportioneel aanmerkt, hij doorgaans ook een van de andere argumenten gebruikt om zijn beslissing te onderbouwen.

In de door ons geanalyseerde zaken blijkt relatief vaak een *mismatch* te zijn in de door de huurder gevoerde materiële verweren en de argumenten die rechters geven om hun uitspraak te motiveren. In 10 van de 18 zaken waarin de huurder een succesvol materieel verweer voert, komen de genoemde redenen voor de conclusie van de rechter (deels) overeen met het gevoerde materiële verweer. Veelal passeert de rechter een gedeelte van het gevoerde materiële verweer of vult hij het gevoerde verweer ambtshalve aan. In 8 zaken is zelfs sprake van een totale *mismatch*: zo betoogt bijvoorbeeld een huurder dat hij geen schuld heeft aan de huurachterstand, maar motiveert de rechter zijn beslissing met het argument dat de huurachterstand niet ernstig genoeg is voor huisuitzetting.

5 Discussie en conclusie

Elk jaar worden Nederlandse rechters met meer dan 20.000 ontruimingsvorderingen van verhuurders geconfronteerd. Het overgrote deel van deze vorderingen is het gevolg van een huurachterstand. De resultaten van het bovenstaande exploratieve kwantitatieve jurisprudentieonderzoek bieden een eerste cijfermatig inzicht in zaken bij de rechter, dat ons in staat stelt voorzichtige algemene conclusies te trekken.

Het merendeel van de huurders in de door ons geanalyseerde zaken woont al enige tijd in de woning: de gemiddelde woontuur is ongeveer vijf jaren. In de meerderheid van de casus woont de huurder minder dan drie jaren in de woning. Dat de huurder en verhuurder al geruime tijd een contractuele relatie hebben, betekent niet dat er ook al lange tijd sprake is van een huurachterstand. De verhuurders lijken bij het ontstaan van een huurachterstand snel de gang naar de rechter te maken en binnen enkele maanden de zaak aan de rechter voor te leggen.

In ongeveer 40% van de geanalyseerde zaken is er naast een huurachterstand ook sprake van overlast.⁴⁶ Verhuurders lijken in deze zaken sneller naar de rechter te stappen. Zo is de gemiddelde woontuur korter (ongeveer 4,5 jaar) dan in de zaken waarin het alleen om een huurachterstand gaat (ongeveer zes jaar). Ook de gemiddelde huurachterstandsduur is in deze zaken korter (ongeveer vier maanden) dan in zaken over alleen huurachterstand (ongeveer zes maanden). Een verklaring voor een strengere aanpak zou kunnen zijn dat de verhuurder dan een gecombineerde reden heeft om de huurder uit huis te zetten nu de huurder in beide opzichten tekort is geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst. In zaken waarin de huurder alleen een huurachterstand heeft, kan het zijn dat de verhuurder pas actie onderneemt indien hij zeker is dat hij aan het door de rechterlijke macht gehanteerde driemaandencriterium voldoet. Bovendien zullen

46 Dat is in lijn met recente bevindingen van een rechtsvergelijkend onderzoek: Kenna e.a. 2016.

omwonenden in het geval van overlast verhuurders aansporen om snel naar de rechter te stappen.

Uit het onderzoek naar ontruimingsprocedures in het Verenigd Koninkrijk bleek de aanwezigheid van de huurder bij de zitting de beslissing van de rechter te beïnvloeden: de kans op winst van de huurder is groter.⁴⁷ Uit de door ons onderzochte vonnissen valt niet te af te leiden of de gedaagde huurder daadwerkelijk op de zitting is verschenen. Wel is te achterhalen dat in twee derde van de zaken de huurder werd bijgestaan door een gemachtigde. Deze gemachtigde zal de huurder tijdens de zitting vertegenwoordigen, maar dat betekent niet per definitie dat de huurder niet ook persoonlijk op de zitting aanwezig is. In een kwart van de zaken procedeerde de huurder in persoon en voerde ter zitting ook de eigen verdediging. Slechts in een klein deel van de door ons onderzochte zaken had de huurder geen gemachtigde en procedeerde deze ook niet in persoon op de zitting. In de door ons geanalyseerde zaken werden niet significant minder ontruimingsvorderingen toegewezen in zaken waarin de huurder werd bijgestaan door een gemachtigde. Wel werden de huurders die geen gemachtigde hadden en ook niet in persoon procedeerden significant vaker door de rechter tot ontruiming veroordeeld. Het is in Nederland de huurder aan te bevelen om aanwezig te zijn op de zitting of in ieder geval een gemachtigde te hebben die aanwezig is.

In ongeveer een derde van de onderzochte zaken voert de huurder geen verweer. Veelal is er dan sprake van een verstekvonnis. Verreweg de meeste huurders in de onderzochte zaken verweren zich wel. In ongeveer een vijfde van de zaken betwist de huurder dat een huurachterstand bestaat. Populairder is het voeren van een materieel verweer: in ruim de helft van de geanalyseerde zaken voert de huurder een dergelijk verweer.

Uit de Engelse onderzoeken blijkt dat huurders geregeld betogen dat de huisuitzetting disproportioneel is en dat deze nadelig is voor hun gezondheid en aanwezige kinderen.⁴⁸ Het is echter onduidelijk of dit de enige gevoerde materiële verweren zijn en bovendien wordt uit het onderzoek niet duidelijk welke verweren het vaakst door huurders gevoerd worden. In onze studie blijkt het ontkennen van de schuld van de huurachterstand het populairst: in ongeveer een op de drie zaken voert de huurder dit verweer, veelal in combinatie met andere materiële verweren. Deze constatering correspondeert met conclusies uit eerder onderzoek, waarin huurders aangeven dat zij problemen krijgen door administratieve en bureaucratische procedures, worden tegengewerkt door de instanties en bijvoorbeeld lang hebben moeten wachten op een uitkering en dat de huurachterstand daardoor ontstond.⁴⁹

Het beloven van beterschap is eveneens een veel gebruikt verweer: in ongeveer een kwart van de geanalyseerde zaken zegt de huurder voortaan de huur netjes te gaan betalen. Het wijzen op disproportionaliteit vanwege het verlies van de woning gebeurt in een op de vijf zaken. De huurders verwijzen minder vaak naar de aanwezigheid van kinderen (in een op de zes zaken), gezondheidsproblemen

47 Zie Bright & Whitehouse 2014, p. 45.

48 Zie Hunter e.a. 2005, p. 62-69; Bright & Whitehouse 2014, p. 45.

49 Van Laere & De Wit 2005, p. 50; Wewerinke e.a. 2014, p. 14 & 19.

(in ongeveer een op de tien zaken), de geringe ernst van de huurachterstand (ongeveer in een op de twaalf zaken) en de lange duur van bewoning (ongeveer in een op de twintig zaken).

Een mogelijke verklaring voor het weinig voorkomen van materiële verweren waarin op kinderen wordt gewezen, is dat verhuurders een selectiebeleid voeren ten aanzien van de gang naar de rechter. Uit eerder onderzoek bleek dat woningcorporaties vaak coulanter zeggen te zijn ten aanzien van huurders met kinderen.⁵⁰ Dit heeft tot gevolg dat het totaal aantal zaken omtrent huurders met kinderen dus kleiner is en logischerwijs het materiële verweer waarin gewezen wordt op kinderen minder vaak voorkomt. Een soortgelijk selectiebeleid zou ook gevoerd kunnen worden ten aanzien van huurders met gezondheidsproblemen.

Het weinig voorkomen van materiële verweren waarin wordt gewezen op de geringe ernst van de huurachterstand kan worden verklaard in het licht van het staand beleid van de rechterlijke macht dat een huurachterstand van drie maanden in beginsel huisuitzetting rechtvaardigt. Onze analyse laat zien dat in het overgrote deel van de onderzochte zaken de huurachterstand drie maanden of meer bedraagt. Het ligt voor de hand dat huurders en hun gemachtigden weinig heil zien in het bevechten van dit objectieve criterium door te betogen dat een huurachterstand van drie maanden of meer toch niet ernstig is. Zij lijken dus hun wijze van verweer voeren aan te passen en zich meer te richten op andere materiële verweren.

Dat huurders in de geanalyseerde zaken zich weinig op de lange duur van bewoning beroepen, kan worden verklaard door de relatief korte duur van bewoning. Uit onze analyse blijkt dat de huurders gemiddeld vijf à zes jaar in de huurwoning wonen ten tijde van de gerechtelijke uitspraak, maar dat een groot deel van de gedagvaarde huurders minder dan drie jaren in de woning woont. Als huurders niet lang in de woning wonen, zullen de 'home interests' – het gevoel van gehechtheid en verbondenheid – doorgaans minder groot zijn en zullen zij in hun verweer ook minder snel wijzen op de lange duur van bewoning.

Ons onderzoek laat zien hoe ontvankelijk rechters lijken te zijn voor de door huurders gevoerde verweren. Het blijkt dat in de door ons geanalyseerde zaken het betwisten van de tekortkoming geen succesvol verweer is: in geen enkele zaak accepteert de rechter dit verweer. In zaken waarin de huurder een materieel verweer voert, wijst de rechter in ongeveer een derde van de zaken de ontruimingsvordering af. Het aantal afgewezen vorderingen is weliswaar hoger dan bij zaken waarin de huurder geen materieel verweer voert, maar het betreft geen significant hoger afwijzingspercentage. Dat is deels te verklaren doordat rechters in zaken waarin de huurder geen materieel verweer voert, soms overgaan tot ambtshalve toetsing en de ontruimingsvordering toch afwijzen om een reden die is terug te voeren op een materieel verweer. Het aantal afwijzingen om een reden die is terug te voeren op een materieel verweer ligt wel significant hoger bij zaken waarin de huurder daadwerkelijk een materieel verweer voert.

In ongeveer twee derde van de geanalyseerde zaken wijst de rechter de ontruimingsvordering dus toe. Dat betekent echter niet automatisch dat rechters nage-

50 Wewerinke e.a. 2014, p. 9.

noeg geen oog lijken te hebben voor de belangen van de huurder. In het overgrote deel van de onderzochte zaken gaat de rechter weliswaar in op de door de huurder gevoerde verweren, maar valt de belangenafweging in het voordeel van de verhuurder uit. Het is in dat verband trouwens ook goed mogelijk dat rechters rekening houden met het feit dat niet elk ontruimingsvonnis uiteindelijk leidt tot een huisuitzetting. Uit de gegevens gepubliceerd door Aedes blijkt dat veel huurders na een ontruimingsvonnis alsnog een betalingsregeling wordt aangeboden. Een materieel verweer waarin de huurder bijvoorbeeld wijst op het verlies van de woonruimte heeft daarom wellicht minder waarde voor de rechter.⁵¹

De analyse toont welke argumenten rechters gebruiken om hun afwijzingsvonnis te onderbouwen. Als rechters overgaan tot afwijzing (en dat gebeurt in de door ons gebruikte dataset dus relatief weinig), dan motiveren zij dat besluit doorgaans met een verwijzing naar de geringe ernst van de huurachterstand, de disproportionele gevolgen van een huisuitzetting en door de huurder beloofde beterschap. Uit de Engelse onderzoeken bleken deze aspecten ook voor rechters in Engeland een belangrijke rol te spelen bij het afwijzen van ontruimingsvorderingen.⁵²

Rechters verwijzen in hun onderbouwing vrij weinig naar het ontbreken van de schuld voor de huurachterstand van de huurder. Vanuit juridisch perspectief is dat niet verwonderlijk. Het Nederlandse recht vereist namelijk niet dat een tekortkoming aan de huurder valt toe te rekenen alvorens overgegaan kan worden tot ontbinding van de huurovereenkomst. Juridisch gezien is het schuld hebben aan de huurachterstand dus irrelevant en verreweg de meeste rechters volgen in de door ons onderzochte casus deze strenge lijn.⁵³

Rechters verwijzen in hun vonnissen eveneens weinig naar de lange duur van de bewoning, de aanwezigheid van kinderen of de gezondheidssituatie van bewoners. Dat is wat betreft de laatste twee aspecten anders dan in de voornoemde Engelse onderzoeken.⁵⁴ Een mogelijke verklaring voor dit verschil is het selectiebeleid van verhuurders: als deze weinig huurders met kinderen en/of een slechte gezondheidssituatie dagvaarden, dan zal de rechter in zijn onderbouwing ook minder vaak naar deze aspecten verwijzen.

Nader onderzoek kan de kennis over huurachterstand binnen de rechtspraak, de rol van persoonlijke omstandigheden en 'home interests' binnen procedures en de wijze waarop rechters met verweren van huurders omgaan verder vergroten. Wij doen een viertal suggesties voor toekomstig onderzoek. Ten eerste zou het nuttig zijn dat onderzoek wordt gedaan naar het totale aantal ontruimingsvorderingen die verhuurders indienen bij de rechters. Aedes publiceert nu alleen het aantal vonnissen waarin de huurder wordt verplicht om de woning te ontruimen. Voor een goed overzicht is het noodzakelijk om ook te achterhalen hoeveel zaken in

51 Een recent artikel in *NRC Handelsblad* wijst wel op die richting. 'In een huurzaak hoor ik later die week een deurwaarder zeggen dat de wanbetaler van de woningbouwvereniging nog "kans op kans op kans" krijgt als het uitzettingsvonnis is uitgesproken', volgens een geïnterviewde kantonrechter. Zie Jensma 2016.

52 Zie Hunter e.a. 2005, p. 60-61.

53 Zie De Wijkerslooth-Vinke 2010.

54 Zie Hunter e.a. 2005, p. 62.

totaal aan de rechter worden voorgelegd en hoeveel vorderingen worden toegewezen en afgewezen. Zo wordt de omvang van de totale populatie rechterlijke uitspraken over huurachterstand duidelijk. Ten tweede verdient het aanbeveling dat in navolging van de onderliggende analyse een onderzoek wordt verricht van een aselechte streekproef van vonnissen uit de archieven van de rechtbanken. Een dergelijke analyse maakt het mogelijk om meer generaliserende uitspraken te doen over de hele populatie zaken. Ten derde kan kwalitatief onderzoek naar het selectiebeleid van verhuurders meer duidelijkheid verschaffen over welke soort casus wel aan de rechter wordt voorgelegd en welke soort casus niet. Ten slotte is het interessant om de analyse uit te breiden naar zaken over huisuitzetting vanwege andere tekortkomingen van de huurder, zoals overlast en hennepcultuur. Zo zouden overeenkomsten en verschillen in het voeren van verweren en de rechterlijke omgang met verweren tussen deze zaken aan het licht kunnen komen.

Referenties

- Aedes, *Corporatiemonitor 2015. Huisuitzettingen en huurachterstanden*, Den Haag: Aedes 2016.
- Bakels, F.B., *Ontbinding van overeenkomsten*, Deventer: Kluwer 2011.
- Bright, S. & L. Whitehouse, *Information, advice, representation in housing possession cases*, Oxford: University of Oxford 2014.
- Desmond, M., 'Unaffordable America: Poverty, Housing, and Eviction', *Fast Focus: Institute for Research on Poverty* 2015(22), p. 1-6.
- Desmond, M., W. An, R. Winkler & T. Ferriss, 'Evicting children', *Social Forces* 2013-92(1), p. 303-327.
- Desmond, M. & C. Gershenson, 'Who gets evicted? Assessing individual, neighborhood, and network factors', *Social Science Research* 2016-52, p. 1-48.
- Epstein, L. & A.D. Martin, 'Quantitative approaches to empirical legal research', in: P. Cane & H.M. Kritzer (red.), *The Oxford Handbook of Empirical Legal Research*, Oxford: Oxford University Press 2010, p. 901-925.
- Fick, S. & M. Vols, 'Best protection against eviction? A Comparative Analysis of Protection against Evictions in the European Convention on Human Rights and the South African Constitution', *European Journal of Comparative Law and Governance* 2016-3(3), p. 40-69.
- Fox, L., *Conceptualising Home: Theories, Laws and Policies*, Oxford: Hart Publishers 2007.
- Hall, M.A. & R.F. Wright, 'Systematic Content Analysis of Judicial Opinions', *California Law Review* 2008-96(1), p. 63-122.
- Holl, M., L. van den Dries & J.R.L.M. Wolf, 'Interventions to prevent tenant evictions: a systematic review', *Health and Social Care in the Community* 2016-24(5), p. 532-546.
- Hunter, C., S. Blandy, D. Cowan, J. Nixon, E. Hitchings, C. Pantazis & S. Parr, *The exercise of judicial discretion in rent arrears cases*, Londen: DCA Research Series 2005.
- Jensma, F., 'Bij de gewone-mensenrechter', *NRC Handelsblad* 19 maart 2016.
- Kenna, P., 'Can housing rights be applied to modern housing systems?', *International Journal of Law in the Built Environment* 2010-2(2), p.103-117.
- Kenna, P., L. Benjaminsen, L. Busch-Geertsema & S. Nassarre-Aznar, *Promoting protection of the right to housing – Homelessness prevention in the context of evictions*, Brussel: European Union 2016.
- Laere, I. van & M. de Wit, *Dakloos na huisuitzetting*, Amsterdam: GGD Amsterdam 2005.

- Laere, I. van, M.A. de Wit & N.S. Klazinga, 'Preventing evictions as a potential public health intervention: characteristics and social medical risks factors or households at risk in Amsterdam', *Scandinavian Journal of Public Health* 2009-37(7), p. 697-705.
- Lawless, R.M., J.K. Robbennolt & T.S. Ulen, *Empirical Methods in Law*, Austin: Kluwer 2010.
- Martinez-Escribano, C., 'Tenancy and Right to Housing: Private Law and Social Policies', *European Review of Private Law* 2015-23(5), p. 777-796.
- Moons, N., 'Tenant vs. owner: deriving access to justice from the right to housing', *Recht der Werkelijkheid* 2015-36(3), p. 99-112.
- Nield, S., 'Article 8 Respect for the home – A human property right?', *King's Law Journal* 2013-23(2), p. 147-171.
- Purser, G., 'The Circle of Dispossession: Evicting the Urban Poor in Baltimore', *Critical Sociology* 2016-42(3), p. 393-415.
- Schelhaas, E.H.H., 'De ontbinding van een huurovereenkomst door een tekortkoming van de huurder', *Tijdschrift voor huurrecht bedrijfsruimte* 2007-4(3), p. 76-81.
- Schmid, C. & J. Dinse, 'Towards a Common Core of Residential Tenancy Law in Europe? The Impact of the European Court of Human Rights on Tenancy Law', *Zentrum für Europäische Rechtspolitik Bremen* 2013.
- Schout, G. & G. de Jong, 'Leren van huisontruimingen', *Journal of Social Intervention: Theory and Practice* 2011-20(4), p. 21-39.
- Schout, G., G. de Jong & I. van Laere, 'Pathways toward evictions: an exploratory study of the inter-relational dynamics between evictees and service providers in the Netherlands', *Journal of Housing and the Built Environment* 2015-30(2), p. 183-198.
- Stenberg, S., L. van Doorn & S. Gerull, 'Locked out in Europe: a comparative analysis of evictions due to rent arrears in Germany, the Netherlands and Sweden', *European Journal of Homelessness* 2011-5(2), p. 39-60.
- Teijmant, I. "Huisjesmelkers": portret van de particuliere huiseigenaar rond 1900', *Amsterdams Sociologisch Tijdschrift* 1988-15(4), p. 110-149.
- Vols, M., 'Neighbors from hell: problem-solving and housing laws in the Netherlands', *The Arizona Summit Law Review* 2014-7(1), p. 507-526.
- Vols, M., 'Artikel 8 EVRM en de gedwongen ontruiming van de huurwoning vanwege overlast', *WR Tijdschrift voor huurrecht* 2015-19(2), p. 55-62.
- Vols, M., P.G. Tassenaar & J.P.A.M. Jacobs, 'Anti-social Behaviour and European Protection against Eviction', *International Journal of Law in the Built Environment* 2015-7(2), p. 148-161.
- Walsh, R., 'Stability and Predictability in English Property Law – The Impact of Article 8 of the European Convention on Human Rights Reassessed', *Law Quarterly Review* 2015-131, p. 585-609.
- Wewerinke, D., W. de Graaf & L. van Doorn & J. Wolf, *Huurders over een dreigende huisuitzetting*, Nijmegen: Radboudumc 2014.
- Wiarda, G.J., *Drie typen van rechtsvinding*, Zwolle: W.E.J. Tjeenk Willink 1988.
- Wijkerslooth-Vinke, E.E. de, '37 Toerekenbaarheid niet vereist', in: H. Hielkema (red.), *Groene Serie Huurrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2010.