

Bijlagen

*Bijlagen bij de afstudeerscriptie
'Voorkomen is beter dan genezen'*

Auteur	:	Laura Kelly
Afstudeerorganisatie	:	Lamers Tielemans Advocaten
Studentnummer	:	2052011
Locatie opleiding	:	Tilburg
Afstudeerperiode	:	Februari 2015 – juni 2015
Afstudeermentor	:	Mr. D.M. (Dirk) Lamers
Eerste docent	:	Mr. M.M.J. (Maria) van den Haspel
Tweede docent	:	Mr. M.M.E. (Mireille) Nieskens
Verschijning	:	Eindhoven, juni 2015

Inhoudsopgave

Bijlage 1: Verslag interview verhuurder (I)	1
Bijlage 2: Handhavingsmatrices	3
Bijlage 3: Besluit gemeente Veldhoven	6
Bijlage 4: Verslag interview verhuurder (II)	9
Bijlage 5: Verslag interview woningcorporatie.....	11
Bijlage 6: Verslag interview advocaat De Moel	13

Bijlage 1: Verslag interview verhuurder (I)

Interview d.d. 16 april 2015 met (anonieme) cliënt van Lamers Tielemans Advocaten, welke zich bezighoudt met grootschalige verhuur van onroerend goed

Heeft u wel eens te maken gehad met huurders die (vermoedelijk) een Opiumwetdelict begaan in het gehuurde pand?

Ja, al meerdere keren. Wij verhuren verschillende panden, zowel woningen als bedrijfspanden. Veel bedrijfspanden kunnen geschikt worden gemaakt voor dergelijke delicten, bijvoorbeeld omdat het gaat om loodsen die wat afgelegen liggen. Woningen worden steeds populairder voor dit soort dingen, omdat die minder verdacht zijn. Zolders kunnen makkelijk geschikt worden gemaakt voor het kweken van hennep en kelders, garages en schuren zijn altijd aantrekkelijk als opslag of om een lab te bouwen. Helaas hebben wij al een aantal keer huurders gehad die er net zo over dachten en hebben besloten hier iets mee te doen...

Wat doet u vooraf ter screening van de huurders?

We willen legitimatie zien en de huurder moet kunnen laten zien dat hij in staat zal zijn de huur te betalen. Daarom vragen we een werkgeversverklaring. Als de huurder al eerder heeft gehuurd, dan vragen we van de vorige verhuurder een verklaring dat de huurder een goed huurder is geweest. Soms zoeken we online wat we over de huurders kunnen vinden, zoals op Facebook of LinkedIn, maar ook gewoon op Google.

In enkele steden in Nederland is een convenant opgezet tussen makelaarsverenigingen, de gemeente en de politie, waarmee makelaars de mogelijkheid hebben potentiële huurders te laten screenen door de gemeente of de politie, waarna zij een rood of een groen licht krijgen. Wat vindt u daarvan?

Dat zou hier ook opgezet moeten worden. Als ik mijn huurders kan laten screenen door de politie of de gemeente, dan is het risico al een stuk kleiner. Als de politie mij kan laten weten of mijn huurder een strafblad heeft en dat soort dingen, dan kan ik hem al veel beter vertrouwen. Ik betwijfel alleen of de gemeente en de politie zoiets ook willen doen met kleine makelaarskantoren.

U bent op de hoogte van de regels van het huurrecht. Hoe probeert u te voorkomen dat de huurder een Opiumwetdelict begaat in het gehuurde pand? Controleert u de huurder hierop?

Helemaal voorkomen gaat niet. We proberen de kans te verkleinen door de huurder vooraf te screenen, maar dat geeft nooit garantie. We mogen het huurgenot van de huurder niet beperken, dus heel veel controleren mogen we ook niet. We mogen sowieso niet controleren met alleen maar als doel om te controleren of hij geen hennepkwekerij is gestart, dus we moeten controleren met smoesjes van onderhoud. Vooral in het begin is dat makkelijk, bijvoorbeeld dat je het dak of de cv-ketel moet checken. Naarmate de huurder langer in het pand zit, wordt dat moeilijker. Je kunt natuurlijk niet iedere twee maanden komen checken of het dak nog wel goed is, maar de smoezen raken op den duur ook op. Dan zijn onze mogelijkheden dat eigenlijk ook, en moeten we er maar op vertrouwen dat de huurder het pand na al die tijd niet alsnog gaat gebruiken voor iets wat niet mag. Natuurlijk doen we dit niet bij iedere huurder, dat is niet te doen. Maar als we een huurder hebben die tijdens de screening al opvalt, bijvoorbeeld doordat hij geen werkgeversverklaring wil of kan overleggen en de huur contant wil betalen, dan houden we die wel in de gaten.

Wat zijn de gevolgen voor u wanneer de overtreding van de Opiumwet wordt geconstateerd?

De gemeente sluit het pand, dat is het grootste gevolg. Dan kunnen we het dus niet verhuren en daarmee lopen we natuurlijk veel geld mis. We proberen dat risico te beperken door verhuurders de mogelijkheid te geven per jaar te betalen, vooral als het gaat om loodsen of garageboxen. Als

ze dan de fout in gaan en de gemeente sluit het pand, dan hebben wij in ieder geval een deel van de huur vooruit ontvangen. Maar er is ook vrijwel altijd schade aan het pand als de huurder zoiets heeft gedaan. Vaak heeft hij stroom gebruikt en moet de meter worden teruggedraaid, en klein onderhoud heeft hij natuurlijk niet uitgevoerd. Wij moeten het dan weer klaarmaken voor de verhuur, dat wil zeggen dat we alles moeten herstellen, zoals verf- en stucwerk en sanitair en dergelijke.

Hoe gaat u ermee om wanneer u vermoed dat een huurder een Opiumwetdelict begaat in het gehuurde pand?

Als we klachten ontvangen of om een andere reden denken dat er iets gaande is, dan bellen we de huurder en geven we aan dat er klachten zijn binnengekomen. We zeggen dan dat we ons niet kunnen voorstellen dat het bij deze huurder het geval is, maar om het uit de lucht te helpen vragen we of we een dezer dan even mogen komen inspecteren. De huurder zegt eigenlijk altijd dat dat goed is, maar als we een paar dagen later gaan, is het pand helemaal leeg. Dan weet je dat de huurder waarschijnlijk iets illegaals in het pand had en dat heeft opgeruimd voordat wij erachter konden komen. De huurder is dan nergens meer te bekennen en niet meer te bereiken. Maar goed, we hebben dan geen overtreding geconstateerd en dus ook niets om te melden bij de gemeente of de politie. Dan hebben zij dus ook geen reden om het pand te sluiten. Wij moeten dan dus wel herstelwerkzaamheden uitvoeren, maar daarna kunnen we in ieder geval doorgaan met verhuren. In het gunstigste geval heeft de huurder vooruit betaald en kunnen we van dat geld het herstel betalen, maar zelfs als dat niet het geval is, kost het ons nog altijd minder dan als de gemeente het pand sluit en we een jaar huur mislopen.

Bijlage 2: Handhavingsmatrices

Handhavingsmatrix gemeenten Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg

	Eerste constatering	Tweede constatering	Derde constatering	Vierde constatering
Woningen: harddrugs	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting onbepaalde tijd	
Woningen: softdrugs	Waarschuwing	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden
Lokalen: harddrugs	Sluiting 12 maanden	Sluiting onbepaalde tijd		
Lokalen: softdrugs	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden	Sluiting onbepaalde tijd	

Handhavingsmatrix gemeenten Bergeijk, Best, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden, Veldhoven en Waalre

	Eerste constatering	Tweede constatering	Derde constatering	Vierde constatering	Vijfde constatering
Woningen: harddrugs	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting onbepaalde tijd		
Woningen: softdrugs	Waarschuwing	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden	Onteigening mogelijk
Lokalen: harddrugs	Sluiting 12 maanden	Sluiting onbepaalde tijd			
Lokalen: softdrugs	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden	Sluiting onbepaalde tijd		

Handhavingsmatrix gemeenten Asten, Deurne en Someren

	Eerste constatering	Tweede constatering	Derde constatering	Vierde constatering
Woningen: harddrugs	Waarschuwing	Voornemen tot sluiting 3 maanden	Sluiting 3 maanden	
Woningen: softdrugs	Waarschuwing	Voornemen tot sluiting 1 tot 3 maanden	Sluiting 1 tot 3 maanden	
Lokalen: harddrugs	Sluiting 12 maanden	Sluiting onbepaalde tijd		
Lokalen: softdrugs	Waarschuwing met voornemen tot sluiting	Sluiting 3 maanden	Sluiting 12 maanden	Sluiting onbepaalde tijd

Handhavingsmatrix gemeente Oisterwijk

	Eerste constatering	Tweede constatering	Derde constatering	Vierde constatering
Woningen: harddrugs	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting 9 maanden	Sluiting 12 maanden
Woningen: softdrugs	Waarschuwing	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden
Lokalen: harddrugs	Sluiting 12 maanden	Sluiting voor nader te bepalen tijd, minimaal 12 maanden		
Lokalen: softdrugs	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden	Sluiting nader te bepalen tijd, minimaal 12 maanden

Handhavingsmatrix gemeente Hilvarenbeek

	Eerste constatering	Tweede constatering	Derde constatering	Vierde constatering
Woningen: harddrugs	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting 9 maanden	Sluiting 12 maanden
Woningen: softdrugs	Waarschuwing	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden
Lokalen: harddrugs	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden	Sluiting onbepaalde tijd	Sluiting onbepaalde tijd
Lokalen: softdrugs	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden	Sluiting onbepaalde tijd

Handhavingsmatrix gemeente Son en Breugel

	Eerste constatering	Tweede constatering	Derde constatering	Vierde constatering
Woningen: harddrugs	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting onbepaalde tijd	
Woningen: softdrugs	Waarschuwing	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden
Lokalen: harddrugs	Sluiting 12 maanden	Sluiting onbepaalde tijd		
Lokalen: softdrugs	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden	Sluiting onbepaalde tijd	

Handhavingsmatrix gemeente Nuenen

	Eerste constatering	Tweede constatering	Derde constatering	Vierde constatering
Woningen: harddrugs	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting onbepaalde tijd	
Woningen: softdrugs	Waarschuwing	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden
Lokalen: harddrugs	Sluiting minimaal 12 maanden	Sluiting onbepaalde tijd		
Lokalen: softdrugs	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden	Sluiting onbepaalde tijd	

Handhavingsmatrix gemeente Heeze-Leende

	Eerste constatering	Tweede constatering	Derde constatering	Vierde constatering
Woningen: harddrugs	Sluiting 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting onbepaalde tijd	
Woningen: softdrugs	Sluiting 1 tot 3 maanden	Sluiting 6 maanden	Sluiting onbepaalde tijd	
Lokalen: harddrugs	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden	Sluiting onbepaalde tijd	
Lokalen: softdrugs	Waarschuwing	Sluiting 3 maanden	Sluiting 12 maanden	Sluiting onbepaalde tijd

Handhavingsmatrix gemeente St. Anthonis

	Eerste constatering	Tweede constatering	Derde constatering
Woningen: harddrugs	Sluiting 12 maanden	Sluiting 24 maanden	Sluiting 36 maanden
Woningen: softdrugs	Sluiting 6 maanden	Sluiting 12 maanden	Sluiting 24 maanden
Lokalen: harddrugs	Sluiting 12 maanden	Sluiting 24 maanden	Sluiting 36 maanden
Lokalen: softdrugs	Sluiting 12 maanden	Sluiting 24 maanden	Sluiting 36 maanden

Bijlage 3: Besluit gemeente Veldhoven

Besluit van de gemeente Veldhoven d.d. 24 december 2014 tot sluiting van een vijftal garageboxen op grond van artikel 13b, eerste lid, van de Opiumwet (relevante passages)

Besluit (bestuursdwang)

Ik heb besloten om met inachtneming van het “Handhavingsbeleid op artikel 13b van de Opiumwet” de vijf garageboxen **te sluiten** voor de duur van **12 maanden**.

Ik heb dit besluit genomen op grond van artikel 125 van de Gemeentewet, artikel 5:21 en 5:31, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 13b, eerste lid van de Opiumwet en het ‘Handhavingsbeleid op artikel 13b van de Opiumwet in de gemeente Veldhoven’ (hierna: handhavingsbeleid).

Feitelijke sluiting

De sloten van de vijf garageboxen zijn vervangen (de sleutels zijn in het bezit van de gemeente) en de toegangsdeuren van de garageboxen zijn verzegeld.

Het betreden van een lokaal dat is gesloten op basis van artikel 13b, eerste lid van de Opiumwet, is een overtreding van artikel 2:29, tweede lid van de Algemene plaatselijke verordening. Het verbreken van de verzegeling is strafbaar op grond van artikel 199 van het Wetboek van Strafrecht. Overtreding van dit artikel kan een gevangenisstraf van maximaal 2 jaren of een geldboete van € 20.000 tot gevolg hebben.

Overwegingen

Drugshandel

Ingevolge het handhavingsbeleid sluit ik (door middel van het toepassen van bestuursdwang) een lokaal en bijbehorende erven voor 12 maanden, indien een middel van lijst I van de Opiumwet daar wordt verkocht, afgeleverd of verstrekt, dan wel daartoe aanwezig is. Ik acht sluiting voor een duur van 12 maanden in deze situaties noodzakelijk om onder andere de bekendheid van de betreffende panden in het criminele circuit op te heffen en de in de buurt ontstane gevoelens van onveiligheid weg te nemen.

De garageboxen zijn op grond van het handhavingsbeleid lokalen. In vijf lokalen zijn onder andere amfetamine, MDMA en allerlei (gebruikte) productiematerialen en grondstoffen voor synthetische drugs aangetroffen. Dit zijn middelen van lijst I van de Opiumwet (harddrugs). Daarnaast zijn onder andere vuurwapens, een grote hoeveelheid contant geld en onderdelen van een hennepkwekerij aangetroffen. Op basis van de geconstateerde hoeveelheid verboden middelen van lijst I van de Opiumwet (8 kilogram amfetamine en 6 kg MDMA), de productiematerialen (ketels, jerrycans, maatbekers, etc.) en de grondstoffen die zijn aangetroffen, blijkt dat de verboden middelen van lijst I van de Opiumwet aanwezig waren om te worden verkocht, afgeleverd of verstrekt. Dit maakt toepassing van artikel 13b, eerste lid van de Opiumwet gerechtvaardigd.

Verband garageboxen

De garageboxen zijn allen in het beheer van dezelfde eigenaar. De politie heeft in verschillende garageboxen aan hetzelfde erf, op dezelfde dag, diverse zaken ten behoeve van de productie en handel in (hard)drugs aangetroffen. Deze zaken zijn in dezelfde bestuurlijke rapportage aan mij gerapporteerd. Hierin werd geadviseerd om alle lokalen te sluiten in het kader van artikel 13b, eerste lid, van de Opiumwet.

Dit alles laat een zeer aannemelijk verband zien tussen de vondsten in deze garageboxen. Ik concludeer dan ook dat de vijf garageboxen samen zijn gebruikt ten behoeve van (georganiseerde) handel in (hard)drugs (en andere criminele activiteiten). Deze conclusie wordt onderbouwd door de aanwezigheid van de vuurwapens in verschillende garageboxen en het contante geld.

Gevaren voor de omgeving

De betreffende garageboxen zijn gelegen midden in een stedelijke woonwijk. De garageboxen worden omringd door huizen en tuinen en de openbare weg. De (georganiseerde) handel in onder andere harddrugs, levert uit de aard van de zaak gevaar op voor de veiligheid en de veiligheidsgevoelens in de woonomgeving. Dit is onder andere te wijten aan de bekendheid van de panden in het criminele circuit en de loop naar deze panden toe. Daarbij is het voorhanden hebben van vuurwapens een ernstig delict met schadelijke gevolgen voor de omgeving. Het levert een onaanvaardbaar risico op voor de veiligheid en gezondheid van personen en tast het veiligheidsgevoel aan door de dreiging die van vuurwapens in het algemeen uitgaat. De openbare orde is door dit alles op zeer ernstige wijze verstoord.

Daarnaast brengt het opslaan van de grondstoffen voor verboden middelen van lijst I van de Opiumwet grote veiligheids- en gezondheidsrisico's met zich mee. De chemische stoffen zijn vaak opgeslagen in ongeschikte materialen en worden door daartoe onbekwame personen gehanteerd. Deze chemische stoffen kunnen gaan lekken, giftige dampen verspreiden, branden of zelfs ontploffen door chemische reacties. Het feit dat naast deze brand – en ontploffingsgevaarlijke stoffen ook 200 stuks illegaal en zwaar vuurwerk, zogenoemde "Cobra's" (ook met ontploffings- en brandgevaaren) en vuurwapens werden opgeslagen is zeer kwalijk.

Spoedeisende bestuursdwang

Het is van groot belang dat de schadelijke gevolgen van de drugshandel en de criminele activiteiten worden weggenomen en dat deze criminele activiteiten niet worden herhaald. Bestuursdwang is een bestuurlijke sanctie die strekt tot onder andere het voorkomen van herhaling van een overtreding, dan wel tot het wegnemen of beperken van de gevolgen van een overtreding. Op grond van artikel 5:31, tweede lid van de Awb, ben ik bevoegd om terstond bestuursdwang toe te passen, indien de situatie zo spoedeisend is, dat een besluit niet kan worden afgewacht. De ernst van de constatering en de gevolgen hiervan op de veiligheidsgevoelens in de buurt, maakte direct ingrijpen noodzakelijk.

Door direct na afronding van het politieonderzoek ter plaatse de vijf garageboxen te sluiten (en daarmee ontoegankelijk te maken) is de criminele loop naar de panden terstond doorbroken en wordt herhaling voorkomen. Ook heb ik de panden door middel van directe sluiting meteen uit het criminele circuit gehaald, waardoor ze niet langer voor criminele activiteiten (zoals de georganiseerde drugshandel) gebruikt kunnen worden. Hiermee wil ik de veiligheid en veiligheidsgevoelens in de buurt zo snel mogelijk herstellen en de rust in de buurt laten terugkeren.

Conclusie

Gelet op het algemeen belang wat gediend is met sluiting acht ik dit belang zwaarder dan eventuele individuele belangen van de eigenaar of huurders van de lokalen.

Kosten

De kosten die zijn en worden gemaakt met betrekking tot de sluiting/verzegeling van de vijf garageboxen (zoals inzet van ambtenaren, materiaalkosten, kosten van derden) worden op de eigenaar verhaald. Dit kan op basis van artikel 5:25 van de Algemene wet bestuursrecht.

Communicatie

Op de vijf garageboxen wordt een poster geplakt waarop is aangegeven dat de garageboxen zijn gesloten op grond van artikel 13b van de Opiumwet. Het besluit zal daarnaast in de lokale krant en op de website van de gemeente Veldhoven bekend worden gemaakt. De direct omwonenden zullen een informatiebrief ontvangen over de constatering en de gevolgen hiervan.

Beperkingen register

Het besluit wordt daarnaast ingeschreven in het Beperkingen register, op basis van de Wet kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen. Dit houdt in dat het besluit mede geldt voor een eventuele nieuwe koper/eigenaar/huurder van het pand.

Bijlage 4: Verslag interview verhuurder (II)

Interview d.d. 1 mei 2015 met (anonieme) cliënt van Lamers Tielemans Advocaten welke zich bezighoudt met de verhuur van onroerend goed

Heeft u wel eens te maken gehad met huurders die (vermoedelijk) een Opiumwetdelict begaan in het gehuurde pand?

Ja, een paar maanden geleden nog. We hebben een bedrijfspand verhuurd en we vertrouwde het al niet helemaal. We zijn regelmatig gaan checken, daar was de huurder natuurlijk niet blij mee, maar wij zeiden dat het nodig was voor het onderhoud. Na een paar weken hebben we de politie gewaarschuwd en gezegd dat ze daar toch eens moeten gaan controleren, omdat wij het niet helemaal vertrouwen. Er gingen een paar weken overheen, en toen ze gingen controleren, hebben ze een hennepkwekerij gevonden. Ze hebben de boel opgeruimd en de gemeente heeft het pand gesloten. We hebben natuurlijk bezwaar gemaakt, het is toch te gek voor woorden dat je als verhuurder zelf melding maakt van zoiets en dat ze je dan alsnog bestraffen met sluiting van het pand. Waarom zouden wij moeten opdraaien voor wat de huurder fout doet? De gemeente zegt dat de sluiting geen straf is voor de verhuurder, maar dat het doel is om de zogenaamde bekendheid van het pand in het criminele circuit weg te nemen. Dat is in ons geval helemaal niet mogelijk, want de huurder zat er pas zes weken in toen de politie alles heeft opgerold. De hennepplanten waren nog lang niet klaar voor de verkoop, dus handel kan er niet zijn geweest, dus bekendheid in het criminele circuit ook niet. Ik vind het heel goed van de gemeente dat ze zo'n regeling hebben, maar ze moeten wel een beetje kijken naar de situatie. In dit geval heeft sluiting helemaal geen nut, dat zien ze zelf ook wel, maar ze negeren het gewoon. De gemeente heeft het bezwaar natuurlijk afgewezen, dus nu gaan we naar de rechter.

Wat zijn voor u de gevolgen van de sluiting door de burgemeester?

We kunnen ons pand natuurlijk niet verhuren nu. Dat kost ons ontzettend veel geld. We willen natuurlijk niet geassocieerd worden met criminele activiteiten, dus we doen er alles aan om te voorkomen dat een huurder zo'n hennepkwekerij of iets dergelijks start, en dan wordt het alsnog gesloten. Wij zijn nota bene degene die er melding van hebben gemaakt. We kunnen het nu dus een jaar lang niet verhuren en vind nu nog maar eens een fatsoenlijke huurder voor dit pand. Op de website van de gemeente staat met een grote foto van een mega hennepkwekerij dat ons pand gesloten is. Een huurder hoeft het adres maar te googlen en hij ziet dat er een hennepkwekerij is aangetroffen. Dan ziet hij ook nog eens die foto – die totaal niet lijkt op wat er echt is aangetroffen. De huurder zat pas 6 weken in het pand, dus de plantjes waren nog allemaal klein. De foto op de website van de gemeente lijkt niet eens op onze situatie, maar dat weet die huurder niet. Dadelijk is de huurder door dat verhaal van de gemeente bang dat er om de haverklap junks op zijn deur komen kloppen. Geen normale man die het nu nog komt huren. Andere criminelen zijn misschien wel geïnteresseerd in zo'n pand, maar daar wil ik niks mee te maken hebben.

Wat doet u vooraf ter screening van de huurders?

We maken een kopie van hun legitimatiebewijs en ze moeten aan ons laten zien dat ze de huur kunnen betalen, bijvoorbeeld door een werkgeversverklaring. Een loonstrookje is ook goed, dan bellen we de werkgever en vragen we of hij daar inderdaad werkt en dat soort dingen. Maar nou heb ik gelezen dat de gemeente in Tilburg samenwerkt met de politie en met verhuurders, zodat verhuurders hun huurders kunnen laten screenen door de politie. Dat is pas een oplossing. Als ze mij groen licht geven voor een huurder en diezelfde huurder zet er later toch een hennepkwekerij in, dan hebben ze mij ook niks te verwijten, want ze hebben zelf gezegd dat hij oké is. Ik heb het er al met mijn advocaat over gehad, en die zegt dat zo'n screening door de politie waarschijnlijk toch geen garantie geeft, dat de gemeente echt niet op voorhand al gaat beloven dat ze het pand niet zullen sluiten als je zo'n screening hebt laten doen. Maar goed, dan heb je toch in ieder geval

van de politie te horen kunnen krijgen dat de huurder geen strafblad heeft en dat soort dingen. Zoiets kan ik nu niet zelf zomaar eventjes checken, dus je hebt dan toch al een betere screening dan die ik zelf kan doen. Dan zijn we al een heel eind op weg denk ik.

Bijlage 5: Verslag interview woningcorporatie

Interview d.d. 12 mei 2015 met mw. M. Vereijken van woningcorporatie WoCom

Komt het bij WoCom vaak voor dat een huurder een Opiumwetdelict begaat in de huurwoning?

Het komt wel vaak voor. Wij kennen natuurlijk hennep in de woningen, zoals op zolders. Dat is oneigenlijk gebruik aan de woning. Maar het gaat ons meer om de gevaarzetting: wij moeten weten wanneer we moeten ingrijpen. Er zijn natuurlijk ook andere redenen om in te grijpen, zoals overlast of een huurachterstand, maar bij hennep gaat het met name om de gevaarzetting. Denk daarbij aan brandgevaar, maar vaak wordt ook stroom afgetapt. Dan willen we het ontruimen. De gevaarzetting voor omwonenden is bijvoorbeeld in een loods veel minder. Wij maken regelmatig mee dat we iets dergelijks vinden in woningen en in schuren, maar ook woonwagenlocaties. Bij deze laatste is het gevaar zelfs groter, omdat bij de bouw hiervan veel meer hout gebruikt is. Een eventuele brand zou zich dan ook veel sneller verspreiden.

Heeft WoCom hieromtrent beleid gevormd?

Wij hebben een convenant met het Openbaar Ministerie, de politie en de gemeentes in Zuid-Oost-Brabant. Daar zitten ook veel meer corporaties bij, en ook maatschappijen als Essent zijn daarbij aangesloten. Dat convenant is tevens ons beleid. Daarin staat dat wij handhaven. Daarvoor krijgen wij gegevens van het OM. Het hoofddoel van het convenant is dan ook niet alleen de samenwerking om drugs te bestrijden, maar ook het uitwisselen van informatie.

In het convenant staat dus dat wij de woning ontruimen als we hennep aantreffen. We dienen dan de vordering tot ontruiming in bij de rechter op grond van onrechtmatig gebruik van de woning. Volgens de huurovereenkomst mag de huurder geen bedrijf voeren, geen winst maken, en bovendien zijn ze met de Opiumwet in strijd als ze een hennepkwekerij starten. Dan vorderen we ook ontbinding op grond van oneigenlijk gebruik van de woning. Het ontbinden van de huurovereenkomst is een hele lange weg. We moeten naar de rechter, daar moeten we van alles aantonen, uiteindelijk heb je een dik dossier en het duurt jaren voordat de rechter beslist. Als het dringender is en de gemeente is van mening dat ze het pand moeten sluiten, dan kunnen ze terugvallen op het Damoclesbeleid. Dat doen ze altijd in overleg met ons. Dat is ook een samenwerking die wij opzoeken. Wij sturen een brief naar de huurder, waarin staat dat de gemeente de woning wil sluiten. De gemeente stuurt zelf ook een brief waarin ze aangeven dat ze over zullen gaan tot sluiting als de huurder de overtreding niet stopt. Ik heb nog nooit mee gemaakt dat het ook daadwerkelijk zo ver komt dat ze de woning sluiten.

Het is niet zo dat we een waarschuwing geven, want hennep is een strafbaar feit, maar we spelen het via het OM. De OM ruimt de planten op, wij gaan er naartoe om met de huurder te praten. Hij moet ofwel de huur opzeggen of wij starten een procedure. Als ze het vrijwillig opzeggen, zijn daar minder kosten aan verbonden. Je mag dan zelf de woning ontruimen. Als wij een procedure moeten starten, doen we dat via een kort geding om een voorlopige voorziening te vragen. De rechter gaat daar altijd mee akkoord, dus binnen twee maanden hebben we een ontruimingsbevel. Alle kosten komen dan voor rekening van de huurder. Meestal gaan huurders daarom wel akkoord met het vrijwillig opzeggen van de huur. De burgemeester hoeft dan niet over te gaan tot sluiting, want wij hebben alles al geregeld. Het pand is ontruimd, de huurovereenkomst is beëindigd en wij kunnen de woning weer verhuren aan iemand die dat hard nodig heeft. Dan is er geen reden meer voor sluiting.

Voor ons ontstaat een groter probleem wanneer ze in drugs handelen vanuit de woning. Dan hebben wij eigenlijk geen middelen om het stop te zetten. Het is een strafbaar feit, dus de politie moet er een eind aan maken. De huurovereenkomst kunnen we ontbinden op grond dat de huurder geen bedrijf mag voeren, maar zo'n ontbindingsprocedure kan jaren duren omdat we van

alles moeten bewijzen. Als de burgemeester van mening is dat dat niet kan worden afgewacht, dan kan hij overgaan tot sluiting van de woning. Als wij dit aangeven bij de huurder, dan trekt deze ook de conclusie dat hij dan zijn woning kwijt is en dan stoppen ze vaak zelf. Ik heb nog nooit meegemaakt dat het ook daadwerkelijk wordt gesloten. Waar gemeenten wel steeds vaker gebruik van maken, is bestuursdwang in de vorm van controles.

Wat doet u vooraf ter screening van de huurders?

Wij hebben maar beperkte mogelijkheden. Wij zijn een sociale woningbouwvereniging en huisvesten dus ook mensen die dat zelf niet zo goed kunnen. Daarbij valt niet alleen te denken aan financiële problemen, maar ook mensen met handicap. Wij hebben de verplichting om ook probleemhuurders te huisvesten: dat is een van de redenen waarom wij in het leven zijn geroepen en dat is onze taak. Wij bekijken of de huurders nog elders een huurachterstand hebben. Als dat zo is, moeten ze daar eerst iets voor regelen. Van de oude verhuurder verlangen wij een verklaring omtrent de financiën van de huurder. Daarin kan ook staan dat de huurder is de WSNP zit, dat is geen probleem. Ook moet in de verklaring staan dat de huurder geen overlast heeft veroorzaakt, dat hij een goed huurder is geweest. Bij dit laatste wordt echter alleen gekeken naar het laatste jaar: als hij meer dan een jaar geleden een hennepkwekerij heeft gehad, dan staat dat niet meer in de verklaring. Ook wordt gekeken naar het inkomen, maar dat speelt eigenlijk geen grote rol. Het grootste deel van onze doelgroep leeft van een uitkering, en dat is voldoende om de huur mee te kunnen voldoen. We hebben ook woningen met een hogere huurprijs, en daarvoor is ook een hoger inkomen nodig, maar dat is maar zo'n 5% van onze doelgroep. Het is ook mogelijk dat iemand een inkomen van € 0,00 heeft. Op het moment dat zo iemand een woonruimte krijgt, krijgt deze een uitkering. Dan heeft hij dus een inkomen.

Wordt actief gecontroleerd op Opiumwetdelicten, of pas wanneer er klachten binnenkomen?

Eigenlijk controleren we pas wanneer we meldingen of klachten krijgen. We gaan richting de 9000 woningen, die kan je niet allemaal controleren. Er zijn wel wat aandachtsgebieden waarin we meer aanwezig zijn. Het kan ook voorkomen dat ons iets opvalt (denk aan zware sneeuwval en dan dat ene huis in de wijk met een schoon dak), dan maken we daar melding van, maar we gaan er niet bewust naar op zoek. Bij huurders met een bepaald verleden, willen we wel eens huisbezoeken doen om te kijken of het nu wel goed gaat met hen. Dan kijk je natuurlijk ook met een half oog uit naar signalen van hennepcultuur, maar dat is niet de reden van het bezoek.

In principe hanteren wij een no tolerance-beleid: wij tolereren ook geen planten voor eigen gebruik. Zie ik ergens een klein plantje staan, dan zie ik dat ook wel eens door de vingers. Natuurlijk zeg ik dan wel tegen de huurder dat dat volgens de huurovereenkomst niet is toegestaan en dat is verwacht dat hij het opruimt, maar het is niet zo dat ik daar later dan nog ga controleren. Dergelijke dingen leveren geen gevaar op en er zijn dringendere zaken die mijn aandacht vragen.

Zijn er andere specifieke dingen die worden ondernomen om de risico's te verkleinen?

Met name de samenwerking met de GGZ, met gemeenten, de politie, etc. Je zorgt dat je een goede band met hen hebt, maar meer kun je niet doen. In de huurovereenkomst staat opgenomen dat ze de Opiumwet niet mogen overtreden en geen bedrijf mogen voeren. Dat is het handhavingsmiddel dat je hebt. Het handhaven ervan kan echter alleen via de rechter. Meer kan je niet doen. Helemaal voorkomen kan je nooit.

Bijlage 6: Verslag interview advocaat De Moel

Interview d.d. 12 mei 2015 met mr. F. de Moel van De Moel Leenders Advocaten

Op welke wijze bent u in aanraking gekomen met het Damoclesbeleid?

Ik vertegenwoordig een woningcorporatie en in dat opzicht kom ik veel zaken tegen, maar ook van ontwikkelaars en particulieren die hiermee in aanraking komen.

Komt dat vaak voor?

Damocles, dus het daadwerkelijk sluiten van het pand, komt gelukkig niet vaak voor. Wel heb ik vaak te maken met drugszaken waarbij ik voor de ontruimingszaak wordt ingeschakeld. Ik dien de vordering hiertoe dan in bij de rechtbank. Aan particulieren adviseer ik om contact op te nemen met de huurders. Vaak zijn zij ingezet door grotere criminelen. De huurder is dan vaak bereid om snel te tekenen zodat het niet tot een ontruimingsprocedure komt. Gaat het om een woonruimte, dan willen ze er vaak niet uit. In dat geval vraag ik in kort geding een voorlopige voorziening.

Ik heb een keer meegemaakt dat in een huurwoning van een woningcorporatie een grote hoeveelheid amfetamine werd aangetroffen. Op het moment dat ik namens de corporatie naar de gemeente communiceerde dat de huurder weg was en niet meer terug zou komen, en dat er snel nieuwe huurders in kwamen, werd de maatregel ingetrokken. Er werd toen enkel gedreigd met sluiting, en dat vind ik dan wel reëel. Dat is het niet als je er alles aan doet om een normale situatie te creëren en je nog wordt gestraft met sluiting.

Ik ben ook geen voorstander van het systeem waarmee de burgemeester zomaar een eigendom kan sluiten, zelfs al heeft de eigenaar daarvan niets te maken met het delict. Ik vind het te gek voor woorden dat de burgemeester een pand sluit, ook al heeft de verhuurder de huurder direct uit het pand gezet. Dat leidt dan ook weer tot inkomstenderving. Die regeling vind ik wel heel ver gaan. Verhuurders nemen soms alle maatregelen om iets dergelijks te voorkomen, en dan worden ze dubbel gestraft.

Een woning mag natuurlijk niet zomaar worden ontruimd in verband met artikel 8 van het EVRM. Hoe wordt daar mee omgegaan?

Nou, als je het goed aanpakt en de dagvaarding goed inricht... Het is belangrijk dat het spoedeisend belang goed wordt gemotiveerd. Vaak is de elektriciteit afgesloten. Je kunt dan aangeven dat de woning feitelijk onbewoonbaar is geworden. Als ze met aggregaten gaan werken, is een rechter al snel geneigd de vordering toe te wijzen. Wij trekken wat dat betreft alles uit de kast om het voor elkaar te krijgen, en dat is meestal gelukt. Zeker als het gaat om gevaarstelling, dan werkt de rechter daar eigenlijk altijd wel aan mee.

Maakt de woningcorporatie melding van een constatering bij de politie of gemeente?

Meestal zijn die de corporatie voor. Doorgaans constateert de politie de overtreding en komt een team het pand leeg halen. Zeker de particuliere verhuurder komt er dan opeens achter dat de politie zijn pand heeft leeggeruimd, meestal via bijvoorbeeld burens.

Woningcorporaties worden op de hoogte gesteld van de ontruiming. Die gaan er vaak niet eens meer naartoe. Meestal hebben ze beleid dat ze niet in contact treden met een hennepkwekende huurder. Ze schakelen een advocaat in om de zaak af te wikkelen. Het rapport van het ontruimingsteam kan dan als bewijs dienen van de hennepkwekerij.

Meestal heeft de politie er nieuwe sloten opgezet. Soms geven ze de sleutels terug en blijft de huurder in het pand zitten. In eerste instantie kijken we dan of we de huurder zover kunnen krijgen dat hij de rommel zelf opruimt en het pand verlaat. Meestal zijn ze schuldbewust en lukt dat. Als ze een beetje handig zijn, leveren ze de woning weer netjes op en beëindigen ze zelf de huurovereenkomst. Het komt ook voor dat de huurders zijn verdwenen, dan moet je wel een ontruimingsprocedure starten. Soms willen ze ook gewoon niet weg. Dan gaan we een voorlopige voorziening vragen en dan worden ze ook ontruimd. Na het ontruimingsbevel heeft de huurder nog twee weken de tijd om vrijwillig te ontruimen. Meestal doen ze dat wel en is een ontruiming via de deurwaarder niet meer nodig. Maar als je in kort geding ontruiming vordert, heb je nog geen ontbinding van de huurovereenkomst. Als de huurders al zijn vertrokken, starten we geen beëindigingsprocedure meer. Je moet dit soort dingen toch praktisch aanpakken. Als het nodig is, starten we wel eens een bodemprocedure. Is die bodemprocedure al begonnen, dan wordt die meestal geschikt voordat een rechter uitspraak hoeft te doen.

Worden de huurders van tevoren gescreeend?

Woningcorporaties screenen wel op een bepaalde manier. Ze kijken bijvoorbeeld naar inkomsten. Bij particuliere verhuurders gaat het meestal via een makelaar. Die kunnen vaak wel goed inschatten of er iets speelt of niet. Ik denk dat je als je slim kijkt naar de huurder en je vraagt wat meer informatie van hem dan alleen een huurovereenkomst (denk aan zijn inkomsten, een werkgeversverklaring o.i.d.), dat je dan al een redelijk goede inschatting kunt maken. Het risico op een verkeerde huurder blijft altijd, dat is niet te voorkomen. Die mensen zijn vaak ook heel gehaaid. Maken particuliere verhuurders geen gebruik van een makelaar, dan kunnen ze het ook niemand verwijten wanneer er iets mis gaat.

Wordt actief gecontroleerd op Opiumwetdelicten?

Particuliere verhuurders die bijvoorbeeld hun huis verhuren, hebben daar de middelen niet voor. Vaak verblijven zij in het buitenland. Wat grotere verhuurders hebben vaak onderhoudsmensen die regelmatig naar de woning gaan kijken. Woningcorporaties hebben meer de sociale controle vanuit de wijk. Controleren kan ook niet constant. Corporaties hebben ook de privacywetgeving te handhaven en zij kunnen niet overal naar binnen. Hennepkwekerijen e.d. gebeuren achter de façade van de voordeur, je mag niet zomaar naar binnen om te controleren. Particuliere verhuurders behouden zich vaak het recht voor om de woning te betreden. Dat mag natuurlijk niet, maar zij zijn er brutaal genoeg voor. Een woningcorporatie zal dat nooit doen.

Denkt u iets te maken te zullen krijgen met het nieuwe artikel 11a van de Opiumwet?

Ik denk dat dat wel heel ver gaat. In het strafrecht moet er een bepaalde opzet zijn: ze moeten aantonen dat je het aanmerkelijke risico hebt aanvaard dat er hennep wordt gekweekt in jouw pand. Dat gaat vooral om pandeigenaren die daar bewust anderen voor inzetten om op die manier het pand te misbruiken daarvoor. Er zijn genoeg handelaars die daar slim gebruik van maken en daartegen moet kunnen worden opgetreden, maar een gewone ontwikkelaar die een huis tijdelijk verhuurt voordat het wordt afgebroken... Wat moet je doen om het te voorkomen? Je moet natuurlijk goed kijken aan wie je het verhuurt, ook particulieren moeten daarop letten. Je gaat natuurlijk niet aan iedere wildvreemde je huis verhuren, dus ik adviseer in ieder geval om de achtergrond te checken. Maar het strafbaar stellen vind ik wel heel ver gaan, dan ben je ook weer de verkeerde aan het straffen.