



## Hennepweek in een door u verhuurd pand, wat nu?

Als verhuurder loopt u het risico dat uw onroerend goed wordt gebruikt om hennep in te kweken.

### Welke gevolgen kan dit hebben voor u als verhuurder?

> *Schade aan het verhuurde komt vaak voor uw rekening (huurder is vaak vertrokken)*

> *Strafrechtelijke gevolgen*

U loopt de kans om te worden gezien als verdachte. Bijvoorbeeld voor het plegen, medeplegen of medeplechtig zijn aan het telen van hennep of het bezit van teelt(ondersteunend)materiaal.

> *Bestuursrechtelijke gevolgen:*

- onmiddellijke ontruiming;
- intrekken van eventuele (horeca-)exploitatievergunning;
- (tijdelijke) sluiting van uw pand door de gemeente;
- aansprakelijk voor de kosten van bovenstaande.

> *Civielrechtelijke gevolgen:*

De energieleverancier zal u als verhuurder kunnen aanspreken op de schade (bijvoorbeeld manipulatie van elektriciteitsmeter), ook als u niet zelf het energiecontract heeft gesloten. U kunt schade lijden omdat de energie wordt afgesloten, een nieuwe energiemeter moet worden geplaatst en omdat de kosten van illegaal afgenomen energie op u worden verhaald.

### Hoe voorkomt u problemen?

De verhuurder moet zich tot op zekere hoogte (laten) informeren over het gebruik van het door hem verhuurde pand. Als verhuurder moet u aantonen dat u niet wist of niet kon weten dat het verhuurobject als hennepkwekerij werd gebruikt. Van belang is om aan te tonen dat u zich voldoende heeft laten informeren over het werkelijke gebruik van het verhuurde. U bent aansprakelijk, tenzij u kunt aantonen dat u aan uw zorgplicht heeft voldaan.

Hoe kunt u als verhuurder aantonen dat u niets van de hennep wist (en kon weten)? Een aantal punten is hierbij van belang:

- Heeft de verhuurder het verhuurde pand (regelmatig) gecontroleerd?
- Beschikt u over een ondertekende schriftelijke huurovereenkomst, een kopie van het identiteitsbewijs van de huurder, een salarisstrook/bankafschrift en/of een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie (GBA) dat de huurder daadwerkelijk is ingeschreven op het adres van uw pand (voor zover het om een woning gaat)?
- Is de huur contant of per bank ontvangen?

- Was de hennepkwekerij op een relatief eenvoudige wijze te ontdekken (waren er bijvoorbeeld aan de buitenzijde van het verhuurde al indicaties voor aanwezigheid van een hennepkwekerij)?
- Hebben we te maken met een professionele of een particuliere verhuurder?
- Is er een deugdelijke administratie bijgehouden van de ontvangen huurbedragen?

Van een verhuurder, zeker van een professionele verhuurder, wordt veel verwacht in het kader van de zorgplicht. Het is dus goed om hier zorgvuldig mee om te gaan. Als er een hennepkwekerij wordt ontdekt, kan dit immers grote (financiële) gevolgen voor u hebben.

### Checklist:

- > Controleer het verhuurde en de energierekeningen regelmatig (en zorg voor bewijs daarvan).
- > Zorg voor de juiste onderliggende stukken:
  - Schriftelijke huurovereenkomst, met daarin in ieder geval:
    - dat u als verhuurder altijd toegang heeft tot het pand;
    - mogelijkheid om maandelijkse inspectie uit te voeren;
    - geen onderhuur zonder toestemming, tevens opnemen dat als dit beding wordt overtreden, er een boete moet worden betaald;
    - omschrijving dat het de huurder niet is toegestaan om hennep te kweken in het gehuurde, dan wel andere strafbare activiteiten te verrichten op grond van de Opiumwet en aanverwante regelgeving, tevens opnemen dat als dit wordt overtreden, er een boete moet worden betaald;
    - wanneer er toch sprake is van een misdrijf en/of hennepcultuur in het gehuurde, dit voldoende grond is voor onmiddellijke ontbinding.
  - Maak zelf een kopie van het identiteitsbewijs van de huurder, neem geen genoegen met een kopie die de huurder zelf aanlevert (omdat de kopie gemanipuleerd kan zijn).
  - Een kopie van een salarisstrook of bankafschrift van de huurder.
  - Uittreksel uit de GBA, waaruit blijkt dat de huurder zich daadwerkelijk heeft ingeschreven op het adres van uw pand (bij woonruimte).
- > Verlang dat de huurpenningen giraal/per bank worden overgemaakt.
- > Mocht de huur toch contant worden voldaan, administreer dan de ontvangen huurbedragen.
- > Als u als verdachte wordt aangemerkt en wordt aangehouden/uitgenodigd voor een verhoor op het politiebureau: beroep u op uw zwijgrecht totdat u een advocaat heeft geraadpleegd. Tegenwoordig mag een advocaat het verhoor bij de politie zelfs bijwonen als u dat wilt.

### Heeft u nog vragen hierover?

Neem dan vrijblijvend contact op met Wesley Rhoe | 06 - 20 09 74 58, Patrick Grijpstra | 06 - 42 71 22 57 of ons kantoor | 0493-35 20 70.