

## Blog: Verhuur maar klik met mate

11-11-2019 09:07

**Wietplanten in een huurwoning. Het overkomt veel vastgoedbeleggers. [Marcel van Hooijdonk](#) van Zuylenstaete Vastgoed vertelt in zijn blog in VJ wat hij meemaakte en welk beleid hij sindsdien hanteert.**

Mijn moeder leerde mij vroeger dat klikken iets is wat je niet mag doen. Op school werd dat nog vaak bevestigd als er weer iemand toegezongen werd met het liedje 'klikspaan, boterspaan, je mag niet door mijn straatje gaan'. Klikken doe je dus niet.

Maar toch, op het moment dat je ziet dat dingen niet door de beugel kunnen, wil je daar vanuit je eigen integriteit toch iets van vinden. Deze deksel heb ik echter keihard op mijn neus gekregen.

### Tegenaan lopen

[Het Damocles beleid](#). Velen in de vastgoedbranche lopen er vroeg of laat helaas tegenaan. Het beleid richt zich in feitelijkeid op 'de loop' richting druggerelateerde panden. Door panden te sluiten voor een bepaalde tijd stopt het gebaande pad en neemt de overlast van een pand af. Althans, dat wil de overheid ons doen geloven.

Letterlijk staat in de Memorie van Toelichting bij artikel 13b van de Opiumwet: "het Damocles beleid heeft tot doel preventie en beheersing van de uit drugsproblematiek voortvloeiende risico's voor de volksgezondheid en van nadelige effecten van de handel in en het gebruik van drugs op het openbare leven en andere lokale omstandigheden. Dit betekent dat door toepassing van het Damocles beleid een bepaald pand niet meer voor drugs gerelateerde activiteiten kan worden gebruikt en dat daarmee aan de uit de drugsproblematiek voortvloeiende risico's een halt wordt toegeroepen. Het pand dat wordt gesloten staat dan niet langer meer bekend als drugspand en de rust in de directe omgeving zal terugkeren, waarmee een verdere aantasting van het woon- en leefklimaat wordt voorkomen."

### Essentie

De rust in de omgeving is dus feitelijk de essentie. Vanuit deze invalshoek kun je jezelf dus al meteen afvragen of het sluiten van een woning met een aantal wietplanten op zolder binnen de reikwijdte van het beleid valt. Er is in dat geval namelijk geen loop richting het pand. De eigenaar van de kwekerij wil juist precies het tegenovergestelde bereiken; zo min mogelijk aandacht. Hoe rustiger hoe beter.

Natuurlijk kan er sprake zijn van gerommel in de meterkast, wat de veiligheid zeker niet ten goede komt, maar als dit niet is gedaan, is er dan überhaupt sprake van druggerelateerde overlast? Laten we dit verder even terzijde laten liggen. Terug naar het klikken.

### Wietplanten

Als beheerder van een pand in Amsterdam werd ik door één van de huismeesters op de hoogte gesteld van een vermoeden. Het vermoeden dat er in één van de door ons verhuurde woningen wietplanten stonden.

Na wat verder onderzoek kregen we dit vermoeden bevestigd. Op dat moment gingen we handelen naar datgene wat ons gevoel ingaf. In overleg met de eigenaar belden we met de politie. De politie besloot meteen integraal met de gemeente over te gaan tot actie. So far so good. Doortastend optreden, daar houden we van.

### Maar toen...

Misschien voel je hem al aankomen. De gemeente ging over tot sluiting van het pand voor de duur van 3 maanden. Zowel de huismeester als ik als beheerder wilden het belang van de eigenaar zo goed als mogelijk

voorstaan.

Maar het resultaat was het omgekeerde. We meldden zelf een probleem maar door het Damocles kapstokje stonden we te kijk. De eigenaar kreeg de zwaarste straf: schade aan het pand en een forse huurderving. En de bekende poster op de voordeur: 'Drugspand gesloten'.

Dit voelt niet alleen niet goed, dit is het ook. Vanaf toen stond de woning bekend als drugspand. En was het niet juist de bedoeling van de wet Damocles om dat te voorkomen?

Terug naar mijn moeder. Van haar mocht ik niet klikken. Mijn moeder had gelijk. Daarom heb ik mijn verantwoordelijkheid genomen en de leegstandsderving aan de eigenaar vergoed. Eigen schuld dikke bult, had ik maar naar mijn moeder moeten luisteren.

### **Overweging**

Mocht je als beheerder geconfronteerd worden met wietplanten in een (woon)ruimte, overweeg dan het volgende: Geef de huurder 3 dagen de tijd. Niet alleen om zijn planten op te ruimen maar om volledig te vertrekken. Dit is onvermijdelijk voor de huurder, want het is sowieso een ontbindende voorwaarde. Bel niet met de politie, bel niet met de gemeente, bel met helemaal niemand behalve de eigenaar van het pand. Tenzij je de boterspaan wilt worden.

[Marcel van Hooijdonk](#) is eigenaar van Zuyenstaete Vastgoed BV.

Redactie