

Standaard huurbepalingen en richtlijn ter voorkoming handel/productie verdovende middelen in bedrijfspanden

Parkmanagement Hoorn B.V. is in samenwerking met de gemeente Hoorn een pilot gestart om productielocaties dan wel de aanwezigheid en/of handel van verdovende middelen in de zin van de Opiumwet (voorbereidingshandelingen en de aanwezigheid van grondstoffen/onderdelen van de productiemiddelen/keten daaronder begrepen) in en rondom bedrijfsruimtes te weren op bedrijventerreinen. De pilot richt zich op bedrijventerreinen De Oude Veiling/Westfrisia en Zevenhuis. Het doel is om een win-win situatie te creëren voor Stichting Parkmanagement, de gemeente, pandeigenaren / verhuurders en verhuurmakelaars.

Aan de hand van de gestandaardiseerde huurovereenkomst/addendum met gelijke strekking met daarin bepalingen die gericht zijn op het voorkomen van productielocaties dan wel de aanwezigheid van verdovende middelen in de zin van de Opiumwet (voorbereidingshandelingen en de aanwezigheid van grondstoffen/onderdelen van de productiemiddelen/keten daaronder begrepen), en een te volgen richtlijn, wordt getracht zo veel mogelijk te voorkomen dat in panden op bedrijventerreinen De Oude Veiling/Wesfrisia en Zevenhuis verdovende middelen in strijd met de Opiumwet worden aangetroffen in welke vorm dan ook (zowel soft- als harddrugs), worden geproduceerd en/of worden verhandeld. Hetzelfde geldt ook voor het produceren, aanwezig hebben en (ver)handelen van grondstoffen en productiemiddelen die bestemd zijn voor de productie van verdovende middelen.

Voor eigenaren/verhuurders geldt dat hiermee een (lange) sluiting van een pand door de burgemeester kan worden voorkomen. Dit voorkomt economische schade bij de verhuurder. Uiteraard dient dan wel sprake te zijn van strikte naleving van de bepalingen uit het huurcontract en de richtlijn, en zal de verhuurder dit ook aan moeten tonen.

Wel wordt benadrukt dat het gebruik van de gestandaardiseerde huurovereenkomst/addendum met gelijke strekking en naleving van de richtlijn geen garantie is dat hiermee sluiting van het pand voorkomen wordt (en/of geen strafrechtelijke maatregelen volgen). De strekking van het gebruik van de huurovereenkomst / addendum en naleving van de richtlijn is dat dit bij de afweging tot sluiting van het pand door de burgemeester (en bij de afweging door het Openbaar Ministerie om tot strafrechtelijke vervolging over te gaan), zo veel mogelijk wordt meegenomen. Met andere woorden, bij gebruik van de huurovereenkomst / addendum en bij aantoonbare strikte naleving van de richtlijn, zal de kans op een (lange) sluiting van het pand (en/of vervolging) kleiner worden.

In dit document zijn de standaard bepalingen opgenomen met een gebruiksaanwijzing. Daarnaast is een richtlijn opgenomen die met name gericht is op controle en vastlegging/documenteren van deze controle. De standaard bepalingen en de richtlijn zijn in samenwerking met de gemeente Hoorn, Parkmanagement Hoorn B.V. en in samenspraak met verhuurmakelaars uit Hoorn opgesteld en goedgekeurd.

Tot slot wordt opgemerkt dat dit document slechts een hulpmiddel betreft om het hiervoor benoemde doel te realiseren, en bevat geen advies. Het gebruik van de standaard bepalingen en het volgen van de richtlijn is geheel voor eigen rekening en risico. Stichting Parkmanagement en gemeente Hoorn zijn niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk uit welke hoofde dan ook voor schade of enig ander nadeel dat voortvloeit uit het gebruik van dit document en de daarin opgenomen bepalingen en richtlijn. De genoemde partijen staan ook niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van dit document, noch kan de gebruiker enig recht ontlenen aan de inhoud van dit document. Parkmanagement Hoorn B.V. en de gemeente Hoorn adviseren om de implementatie van de standaardbepalingen in de huurovereenkomst (al dan niet via een addendum) altijd te laten toetsen door een jurist/advocaat. Daarnaast benadrukken beide partijen dat als u als verhuurder daadwerkelijk geconfronteerd wordt met een huurder die verdovende

middelen produceert in het gehuurde, u het beste direct na ontdekking advies kunt inwinnen bij een gespecialiseerde jurist/advocaat.

Standaard considerans en bepalingen huurovereenkomst/addendum bij een bestaande huurovereenkomst

Model ROZ-huurovereenkomst

Voor de op te nemen standaard bepalingen en de considerans, is als uitgangspunt de ROZ-modellen huurovereenkomsten genomen. Dit is het meest voorkomende model.

Verhuurders gebruiken over het algemeen het standaardmodel huurovereenkomst van het ROZ. De meest recente standaard huurovereenkomsten met gebruiksaanwijzing kunnen geraadpleegd en gedownload worden op www.roz.nl. Ook bij de advisering door makelaars wordt doorgaans gebruik gemaakt van dit model.

Van belang is dat het juiste model huurovereenkomst gebruikt moet worden en dat daarvoor beoordeeld moet worden welk huurregime van toepassing is. Is dat overige ruimte ex artikel 7:230a BW (ROZ-model kantoorruimte) of bedrijfsruimte ex artikel 7:209 BW (ROZ-model winkelruimte)? Laat u hierover adviseren.

De standaard bepalingen die hierna volgen, kunnen toegevoegd worden in de standaard ROZ- modellen onder het kopje "bijzondere bepalingen" of apart in een addendum bij een bestaande huurovereenkomst. Daarnaast is hierna een opzet gemaakt van een considerans die in de huurovereenkomst/het addendum bij een bestaande huurovereenkomst opgenomen kan worden.

Ook indien er een ander model huurovereenkomst is gebruikt, geldt dat de standaard bepalingen en de considerans (eventueel na aanpassing) mogelijk verdisconteerd kunnen worden in de huurovereenkomst. Laat u hier dan over adviseren. Van belang is dat de strekking van de bepalingen hetzelfde blijven.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat de considerans en de standaard huurbepalingen opgenomen kunnen worden in nieuwe huurovereenkomsten die gesloten moeten worden. Men kan niet zonder meer afdwingen dat bestaande huurovereenkomsten aangevuld worden met deze bepalingen. Daar zal de huurder vrijwillig mee in moeten stemmen. Indien een huurder vrijwillig instemt met de bepalingen, dan kunnen deze in een addendum op de huurovereenkomst opgenomen worden.

De considerans in de huurovereenkomst/addendum bij bestaande huurovereenkomst

In de huurovereenkomst of in een addendum bij een bestaande huurovereenkomst kan een considerans opgenomen worden. Een considerans is een uitleg die aan de overeenkomst wordt toegevoegd waarin vaak wordt opgenomen wat de strekking/doel is van de huurovereenkomst/het addendum en hoe de huurovereenkomst/het addendum tot stand is gekomen en wat partijen over en weer van elkaar mogen verwachten. Het doel van een considerans is om een overeenkomst uit te leggen indien er discussie volgt over interpretatie van de bepalingen uit de huurovereenkomst.

De considerans wordt opgenomen onder het kopje "*NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:*" (voor het kopje "*ZIJN OVEREENGEKOMEN:*")

De volgende considerans kan gebruikt worden, dan wel hiermee kan een considerans aangevuld worden:

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- a) Dat verhuurder het pand aan de (hierna 'het gehuurde') wenst te verhuren aan huurder [overweging onder a) **niet** op te nemen bij addendum op huurovereenkomst];
- b) Dat huurder vooraf duidelijk op de hoogte is gesteld dat het strikt verboden is om in, rondom en/of vanuit het gehuurde in strijd met de Opiumwet te handelen en verdovende middelen in welke vorm dan ook (zowel soft- als harddrugs) te produceren, aanwezig te hebben, te (ver)handelen. Hetzelfde geldt ook voor het produceren, aanwezig hebben en (ver)handelen van grondstoffen en productiemiddelen die bestemd zijn voor de productie van verdovende middelen;
- c) Dat bij overtreding van het onder b) opgenomen verbod de huurder niet alleen een boete verschuldigd is, maar dat de huurder ook beseft dat direct de ontbinding van de huurovereenkomst bij de rechter zal worden gevorderd dan wel buitengerechtelijk zal worden ontbonden indien sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 7:231 lid 2 BW;
- d) Dat om te voorkomen dat in strijd met het onder b) opgenomen verbod wordt gehandeld, verhuurder regelmatig (minimaal 3 keer per jaar) onaangekondigd het gehuurde (zowel in/rondom) controleert of laat controleren door derden, en dat huurder dit accepteert en ook te allen tijde toelaat en zijn medewerking hieraan zal verlenen. Zowel huurder als verhuurder beschouwen dit als een proportionele en toegestane inperking van het gebruiksrecht van huurder, nu de hiervoor genoemde controle enkel tracht het verbod als beschreven onder b te handhaven en dit doel niet kan worden bereikt op het moment dat verhuurder huurder op voorhand informeert over een controle. Tijdens de controles en in de wijze waarop deze plaatsvindt, zal verhuurder zo veel als mogelijk rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van huurder;
- e) Dat partijen de afspraken omtrent de huur vastleggen in de tussen hen overeengekomen huurovereenkomst.

De standaard bepalingen in de huurovereenkomst of addendum bij bestaande huurovereenkomst

De aanvullende standaard bepalingen dienen opgenomen te worden onder het kopje "*Bijzondere bepalingen*" helemaal aan het einde van de huurovereenkomst (ROZ model) of apart in een addendum bij de bestaande huurovereenkomst, en gaat uit van een verbod om in strijd met de Opiumwet te handelen. De enkele strekking (het doel) van deze bepalingen is dat voornoemd verbod niet wordt overtreden en de huurder zo veel mogelijk af te schrikken aan de hand van controlemogelijkheden, boetes, en schade.

De volgende standaard huurbepalingen kunnen gebruikt worden:

Bijzondere bepalingen

Verbod handelen in strijd met Opiumwet

Artikel 11

11.1 Huurder staat er jegens verhuurder voor in, dat in het pand geen handel in verdovende middelen zal plaatsvinden en dat er geen middelen, als bedoeld in artikel 2 en artikel 3 van de Opiumwet of stoffen die alleen op recept van een arts mogen worden afgegeven, zullen worden gebruikt, bereid, verkocht of verwerkt, afgeleverd, verstrekt of vervaardigd dan wel aanwezig zijn. Het is eveneens verboden om grondstoffen en/of productiemiddelen ten behoeve van de productie c.q. vervaardiging van verdovende middelen als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de Opiumwet en/of vanuit het gehuurde aanwezig te hebben, erin te handelen, te leveren, en te vervoeren. Huurder is ermee bekend dat verhuurder zonder deze bepaling de onderhavige overeenkomst niet zou zijn aangegaan en komt met verhuurder overeen dat een handelen in strijd met het vorenstaande aan verhuurder het recht geeft de huurovereenkomst tussentijds te doen ontbinden.

11.2 Als huurder zich niet houdt aan het in artikel 11.1 opgenomen verbod, is sprake van een aan huurder toerekenbare tekortkoming en verkeerd huurder van rechtswege in verzuim. Huurder is alsdan een direct opeisbare - derhalve - zonder dat hiervoor een nadere ingebrekestelling is vereist – boete van € 50.000 verschuldigd aan verhuurder. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van de verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.

11.3 Verhuurder is nimmer jegens huurder aansprakelijk voor de gevolgen van een sluiting en/of ontbinding, en indien sprake is van overtreding van het verbod zal een buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst te allen tijde gerechtvaardigd zijn.

11.4 Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen zijn, ter voorkoming van overtreding van het onder artikel 11.1 opgenomen verbod, gerechtigd onaangekondigd het gehuurde minimaal 3 keer per jaar op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor controle op naleving van het in artikel 1.2 omschreven gebruik en in artikel 11.1 genoemde verboden uit de Opiumwet. De verhuurder of door hem aangewezen derde heeft in ieder geval de volgende bevoegdheden:

- a. Het bezichtigen en onderzoeken van alle ruimtes in het gehuurde;
- b. Het eventueel nameten van de ruimtes in verband met eventuele aanwezige verborgen (productie)ruimtes;

c. Foto's te maken van de ruimtes in het gehuurde met als doel om vast te leggen dat er gecontroleerd is en dat er geen overtreding is geconstateerd van hetgeen is benoemd in artikel 11.1.

11.5 Huurder is verplicht om in het kader van de controles genoemd in artikel 11.4 zijn volledige medewerking te verlenen door toegang te verschaffen aan de verhuurder/controleur tot het gehuurde en alle (afgesloten) ruimtes in het gehuurde. Het is voldoende dat de controleur zichzelf op verzoek van de huurder legitimeert om toegang tot het gehuurde te krijgen voor de controle.

Daarnaast is huurder verplicht zijn medewerking te verlenen in de vorm van het naar waarheid beantwoorden van vragen. Indien huurder niet aan zijn verplichtingen voldoet, zal verhuurder/controleur dit als verdacht ervaren en direct een melding maken bij de daartoe bevoegde instanties. Verhuurder is in dit geval nimmer aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen voor huurder. Huurder vrijwaart verhuurder nadrukkelijk ter zake van aanspraken van derden op verhuurder als gevolg van handelen (een nalaten daaronder begrepen) in strijd met dit artikel.

11.6 Verhuurder zal bij het eventueel geven van toestemming voor onderverhuur c.q. gebruik van het gehuurde in ieder geval de voorwaarde verbinden dat huurder het onderhavige artikel 11 en/of andere relevante bepalingen uit deze huurovereenkomst integraal opneemt in de (onder)huurovereenkomst c.q. gebruiksovereenkomst en de correcte nakoming daarvan ook rechtstreeks door verhuurder (bij wege van derdenbeding) van onderhuurder c.q. gebruiker kan worden afgedwongen. Voorts is verhuurder gerechtigd om de voorwaarde te stellen dat huurder zich vergewist van de identiteit van de onderhuurder (UBO), diens (financiële en administratieve) huishouding en betrouwbaarheid door middel van een verhuurdersverklaring, waarbij huurder verhuurder tevens in staat stelt (en daarvoor reeds bij voorbaat toestemming geeft) om zich te vergewissen van de inhoud van de hiervoor bedoelde gegevens c.q. bescheiden en deze op echtheid kan (laten) controleren.

Richtlijn verhuurder

Om een lange sluiting van het pand (en dus schade) voor verhuurders/eigenaren zo veel mogelijk te voorkomen, heeft Stichting Parkmanagement Hoorn samen met de gemeente Hoorn een richtlijn opgesteld. Bij strikte en aantoonbare naleving door verhuurder verkleint dit de kans op een sluiting van het pand. Deze richtlijn is onderdeel van het 'Convenant pilot voorkomen drugscriminaliteit bedrijventerreinen De Oude Veiling en Zevenhuis in gemeente Hoorn'.

De richtlijn voor verhuurders is als volgt:

Bij het aangaan van een huurovereenkomst

1. Onderzoek door of namens verhuurder/eigenaar van het bedrijfspand of een huurder betrouwbaar is door het nemen van de volgende stappen c.q. het ondernemen van de volgende acties:
 - Controleer de gegevens uit de KvK en vraag de jaarcijfers op. Wat een huurder minder betrouwbaar kan maken is dat sprake is van een onlangs opgerichte rechtspersoon en/of een veelvoud van entiteiten zodat niet duidelijk is met wie de verhuurder te maken heeft. Ook is het minder betrouwbaar als uit de jaarrekening blijkt dat er nauwelijks activiteiten plaatsvinden.
 - Controleer wie de bestuurder is? Ga de identiteit na van de daadwerkelijke bestuurder en vraag om een origineel paspoort/identiteitsbewijs en maak daar zelf een kopie van (vaststelling UBO). Zorg ervoor dat in het kader van de AVG ook de nodige bepalingen zijn opgenomen in de huurovereenkomst.
 - Onderzoek het verleden van het bedrijf en de bestuurder. Is er een voormalige verhuurder die een verhuurdersverklaring wil afgeven? Vraag potentiële huurders hier om.
 - Zoek op internet naar het bedrijf. Zijn er klantbeoordelingen of is er helemaal niets te vinden van het bedrijf (een bedrijf zonder activiteiten is onbetrouwbaar)

Het onderzoek naar de betrouwbaarheid van een huurder kan ook uitbesteed worden aan bijvoorbeeld een geregistreerd en erkend (NVM)makelaar die de zogenaamde NVM-check uitvoert.

Van belang is dat aangetoond kan worden dat de huurder volledig is nagetrokken en dat hieruit blijkt dat er geen twijfels zijn omtrent de betrouwbaarheid van de huurder. Verhuurder/eigenaar van het bedrijfspand zal de in verband met de vorige volzin verzamelde bescheiden en bewijsstukken documenteren op een wijze dat deze eenvoudig beschikbaar zijn voor gemeente én deze op echtheid kunnen worden gecontroleerd.

2. Gebruik de standaard considerans en huurbepalingen die in overleg tussen stichting Parkmanagement en de gemeente zijn opgesteld, dan wel hanteer soortgelijke bepalingen met dezelfde strekking. De bepalingen zijn zo opgesteld dat ze huurders die geen goede bedoelingen hebben afschrikken met controlemogelijkheden, boetes, en een schadevergoedingsverplichting. Vraag om een bankgarantie aan de huurder, zodat boete en schade makkelijker verhaalbaar zijn op huurder, ook in het geval huurder zelf zijn faillissement aanvraagt.
3. Zorg ervoor dat er een proces-verbaal wordt opgemaakt van de oplevering met foto's de ruimtes in het gehuurde zodat deze vergeleken kunnen worden met foto's die gedurende de controles worden gemaakt.
4. Kom altijd overeen (opnemen in de huurovereenkomst/addendum) dat de huurbetalingen strikt giraal worden gedaan en niet contant. Dit geldt ook voor betaling van een eventuele waarborgsom (hoewel

wij adviseren om een bankgarantie te vragen). Accepteer geen contante betalingen.

5. Laat een huurder altijd zijn eigen contracten sluiten met een energieleverancier (geen levering energie als servicekosten). Indien dit niet mogelijk is, geldt dat een controle van het gehuurde (ruimtes met energiemeters) gedurende de uitvoering van de huurovereenkomst zeer belangrijk is, alsmede het periodiek monitoren van het energieverbruik.
6. Neem een verbod op voor onderverhuur zonder toestemming. In de ROZ-modellen is dit overigens al geregeld. Ook een onderhuurder zal eventueel gecontroleerd moeten worden en van belang is dat de verplichtingen uit de hoofdhuurovereenkomst volledig doorgelegd (opgelegd) worden aan de eventuele onderhuurder en/of gebruiker van het gehuurde. Vraag om advies aan een jurist/advocaat als het gehuurde onderverhuurd zal worden. Stel aan de huurder die wenst onder te verhuren de nadrukkelijke voorwaarde voor toestemming dat de betreffende huurder aan de hand van de onder 1) beschreven stappen/acties dient vast te stellen dat de onderhuurder c.q. gebruiker betrouwbaar is.

Gedurende de uitvoering van de huurovereenkomst

7. Voer controles uit in verband met de naleving van het verbod. Er dienen minimaal 3 controles per jaar uitgevoerd te worden verspreid over de seizoenen in een jaar.

Verder is van belang dat aangetoond kan worden dat de controles uitgevoerd zijn. Hiervoor is nodig dat er een dossier wordt bijgehouden waarin verslagen zijn opgenomen van de controlemomenten. In de verslagen moet het volgende terugkomen:

- Datum en tijdstip van controle en wie de controle heeft uitgevoerd.
 - Foto's van de ruimtes in het gehuurde.
 - Verklaring dat alle ruimtes bekeken (en eventueel gemeten) zijn en er geen overtreding van het verbod, verborgen ruimtes en/of aangepaste meterkast zijn gesignaleerd.
 - Eventueel verslag van controleur met daarin de vragen die zijn gesteld aan huurder en zijn/haar antwoorden daar op.
8. Indien een huurder om wat voor reden dan ook bij een tweede keer weigert om zijn medewerking te verlenen aan de controles en/of als er signalen zijn zoals hennepgeur, fel kunstlicht dat altijd brandt, beslagen of afgeplakte ramen en geluidoverlast door afzuiginstallaties dient dit bij de gemeente (veilig@hoorn.nl) gemeld te worden.