



Woonwagen RECHT

door: Sjoerd Jaasma,
advocaat woonwagenzaken



Met ingang van 2020 neemt Sjoerd Jaasma in deze rubriek uitspraken van rechters onder de loep die belangrijk zijn voor bewoners van woonwagens. Wat betekenen de uitspraken? En welke gevolgen kunnen ze hebben voor anderen?

De laatste jaren lezen we veel uitspraken van rechters over de vraag of een woonwagen-standplaats ontruimd moet worden als er sprake is van het aantreffen van hennep, een hennepplantage of andere drugsgerelateerde goederen. Soms lees je dat het wel mag en soms weer dat het niet wordt toegestaan. Hoe zit dat nou? Ik probeer daar een antwoord op te geven, maar ik moet direct zeggen dat het vrij ingewikkeld ligt en dat er niet zomaar één antwoord mogelijk is. Het recht is nu eenmaal niet hetzelfde als het oplossen van een rekensom. Persoonlijke omstandigheden en bijzondere omstandigheden spelen ook altijd een rol.

Huurrecht

In het huurrecht wordt de huurder zeer goed beschermd. Een verhuurder kan de huur van woonruimte, en daar valt de woonwagen-standplaats ook onder, vrijwel niet eenzijdig beëindigen. Alleen als er sprake is van wan-

Ontruimen woonwagen- standplaats Hennepteelt

prestatie - de juridische term voor het niet nakomen van de afspraken die je in de huurovereenkomst met elkaar gemaakt hebt - kan de rechter en ook alleen de rechter besluiten de huurovereenkomst te beëindigen. En als dat gebeurt, dan moet je het gehuurde ook verlaten.

In de wet staat dat iedere wanprestatie kan leiden tot het beëindigen van de overeenkomst. De Hoogste rechter heeft bepaald dat dit ook bij huurovereenkomsten geldt, behalve als de wanprestatie niet zo erg is. Daar gaan dan weer veel rechtszaken over, want u zult begrijpen dat dit argument altijd aangevoerd wordt. De huurbescherming is wel verminderd door het aanscherpen van de wetten. Waaronder de Opiumwet in relatie tot het huurrecht.

Plantage

Iedereen weet ondertussen wel dat het aantreffen van een hennepplantage in een huis of in een woonwagen, schuur of andere plek op de standplaats meestal leidt tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de standplaats, uitzonderingen daargelaten. Gemeenten en woningbouwverenigingen voeren meestal een zero tolerance beleid. In de meeste huurovereenkomsten wordt zelfs uitdrukkelijk opgenomen dat alles wat maar enigszins met drugs te maken heeft direct zal leiden tot ontbinding van de

huurovereenkomst. Dat hoeft niet want de wet kent ook een algemene bepaling en die zegt dat een huurder zich moet gedragen als goed huurder. En het telen van hennep of aanverwante zaken vallen niet onder het begrip goed huurderschap.

Opiumwet

Enige tijd geleden is de wet aangepast en zijn er een aantal zaken aangescherpt. Zo kan de burgemeester, als er drugs en/of een plantage of drogerij is aangetroffen, een woning en dus ook woonwag en/of standplaats voor een bepaalde periode sluiten. Gemeenten hebben daarvoor eigen regels, zogenaamde beleidsregels die per gemeente wat kunnen verschillen. Soms krijgt men bij een eerste keer een waarschuwing maar meestal wordt de woning drie maanden gesloten. Na die drie maanden zou men dan weer terug kunnen in de woning/ woonwag en.

De wetgever heeft een ander wetsartikel gemaakt waarin staat dat, als er een sluiting van de burgemeester is opgelegd, de verhuurder de huurovereenkomst buiten de rechter om kan ontbinden/beëindigen. De huurovereenkomst stopt dan. Het is dan nog wel zo dat de verhuurder toch aan de rechter moet gaan vragen of ze mogen ontruimen. De huurovereenkomst is dan echter al geëindigd.

Vorbereidingshandeling

De wetgever is nog verder gegaan en heeft nu bepaald dat de burgemeester ook al bij voorbereidingshandelingen een woning/ woonwag en kan sluiten. De voorbereidingshandelingen moeten dan al als strafbaar feit aangemerkt kunnen worden. In de praktijk betekent dit dat het aanwezig hebben van spullen die gebruikt kunnen worden bij de bedrijfsmatige en grootschalige productie van drugs ertoe zal leiden dat de burgemeester de woning/ woonwag en zal sluiten. Ook dan kan de huurovereenkomst weer zonder tussenkomst van de rechter ontbonden worden. De laatste tijd zijn hier veel uitspraken over verschenen. En hier ontstaat ook veel verwarring. Soms worden de besluiten van de burgemeester door de bestuursrechter vernietigd maar zegt de kantonrechter, die gaat over alle huurzaken, dat er wel ontruimd mag worden.

Kwestie Waalwijk

In Waalwijk waren twee zaken aan de orde waarvan je op het eerste gezicht zou zeggen dat het om dezelfde zaken gaat. Toch zegt het gerechtshof in de ene zaak dat de ontruiming wel overeind kan blijven en in de andere zaak niet. Dat heeft te maken met het feit dat er in de laatste zaak sprake was van een huurovereenkomst en een sluiting door de burgemeester. Maar die sluiting zat kennelijk niet op de standplaats maar alleen op de woonwag en. En de standplaats werd gehuurd maar de wag en niet. Dan is er eigenlijk ook geen sluiting en kan de huur dus ook niet buiten de rechter om ontbonden worden. De verhuurder had dat dan ook moeten vorderen en niet alleen een ontruiming moeten vragen. De verhuurder dacht dat de huur al ontbonden was, niet dus. Daar moet de kantonrechter dan nu opnieuw naar gaan kijken.

In de andere zaak was er geen huurovereenkomst en dus kon de rechter die wel afdoen.

Tekst: Sjoerd Jaasma

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het advocaat Sjoerd Jaasma.

Baden Powellweg 305, 1069 LH Amsterdam.

Tel. 020 - 3033893.

e-mail: sjaasma@jaasmadewinter.nl

website: www.jaasmadewinter.nl