

Casus: Een huurachterstand met een luchtje

21-3-2025

Sommige zaken blijven ons als deurwaarder altijd bij, zelfs na tientallen jaren. Eén daarvan is de ontruiming van een woning waar we onverwacht een verborgen wietplantage aantreffen. Wat begon als een gewone zaak van huurachterstand, veranderde al snel in een dag vol politie en verrassingen. Hoewel deze zaak inmiddels twintig jaar geleden plaatsvond, is het nog steeds actueel en vooral leerzaam voor iedere verhuurder of vastgoedondernemer. Dit is wat er gebeurde.

Aanleiding: Huurachterstand en een onbereikbare huurder

Het begon allemaal met een telefoontje van een particuliere verhuurder. Zijn huurder betaalde al maanden de huur niet meer en reageerde nergens op. Geen enkel telefoontje werd beantwoord en op aangetekende brieven bleef het stil. Toen de verhuurder zelf langs ging, stond hij steeds voor een dichte deur. Hij kreeg het vermoeden dat er iets mis was, maar kon zijn vinger er niet precies op leggen. Tijd om ons in te schakelen.

Na de dagvaarding volgde een rechtszaak en het vonnis was snel binnen. We planden een ontruiming en spraken af met de verhuurder, een slotenmaker en de politie om op de afgesproken dag bij de woning te zijn. Op het eerste gezicht leek er weinig aan de hand. Het huis zag er van buiten keurig uit, een rijtjeswoning in een nette buurt. Maar toen de deur eenmaal werd geopend, veranderde de situatie razendsnel.

Een vreemde geur

De woonkamer zag er op het eerste gezicht bewoond uit. Er stonden meubels en persoonlijke spullen, maar het voelde onbewoond. Het was alsof iemand weken eerder plotseling was vertrokken zonder terug te komen. De geur die ons tegemoet kwam, was echter allesbehalve normaal. Het was een scherpe, indringende lucht die zich door het hele huis verspreidde. Er was geen twijfel mogelijk: dit was de geur van hennep.

We liepen verder de woning in en openden de deur van wat oorspronkelijk een slaapkamer moest zijn. De ruimte was volledig omgebouwd tot een professionele kweekruimte. Overal stonden planten in potten, onder felgele groeilampen die op volle sterkte brandden. Er waren ventilatoren, irrigatiesystemen en zelfs aluminiumfolie op de muren om het licht te weerkaatsen. De planten stonden er goed verzorgd bij. Dit was geen amateuristische poging tot kweken, maar een serieuze plantage die al langere tijd in bedrijf was.

Strafrechtelijk onderzoek en schade

De ontruiming werd onmiddellijk gestaakt. De politie nam het over en zette het pand af voor verder onderzoek. Voor de verhuurder was dit een zware klap. Niet alleen had hij maandenlang geen huur ontvangen, maar ook de woning was door de hennepcultuur zwaar beschadigd. De elektriciteit was illegaal afgetapt en leidingen waren doorgezaagd om ruimte te maken voor het irrigatiesysteem. Vocht- en schimmelplekken zaten door het hele huis.

Het strafrechtelijk onderzoek nam maanden in beslag. In die tijd kon de verhuurder niets doen met zijn woning. Pas nadat het onderzoek was afgerond, kreeg hij het pand terug. Wat hij aantrof, was bijna niet te geloven. Het interieur was totaal vernield. De herstellkosten liepen in de duizenden euro's en de achterstallige huur kwam daar nog eens bovenop.

Wat kunt u hiervan leren?

Hoewel deze zaak twintig jaar geleden plaatsvond, is het thema actueler dan ooit. Wietplantages worden nog steeds regelmatig ontdekt in huurwoningen, en de gevolgen voor verhuurders kunnen groot zijn. Voorkomen is in dit soort gevallen altijd beter dan genezen.

Controleer daarom altijd uw huurders zorgvuldig voordat u een overeenkomst sluit. Een simpele kredietcheck of referentie kan al veel problemen voorkomen. Daarnaast is het verstandig om regelmatig een inspectie uit te voeren in uw panden. Let daarbij op waarschuwingssignalen zoals hoge stroomrekeningen, vreemde geuren of onverklaarbare aanpassingen aan de elektriciteit.

Mocht u ooit in een situatie terechtkomen waarin u vermoedt dat er meer aan de hand is, aarzel dan niet om professionele hulp in

te schakelen. Een gerechtsdeurwaarder kan u begeleiden bij het terugkrijgen van controle over uw pand, terwijl de politie strafrechtelijke zaken verder afhandelt.

Heeft u een huurder die niet betaalt?

Heeft u nu te maken met huurders die weigeren te betalen of vermoedt u verborgen activiteiten in uw pand? Ons team van Willems Gerechtsdeurwaarders & Incasso staat voor u klaar. Wij helpen u graag om juridische stappen te zetten en uw belangen te beschermen. Neem vandaag nog contact met ons op voor advies of actie.

