

Bijlagen scriptie Wesley Muijs

Bijlage I

HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Versie december 2014

De ondergetekenden,

woCom, statutair gevestigd te SOMEREN en kantoorhoudende aan Witvrouwenbergweg 2 te Someren, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17038530, hierna te noemen "verhuurder",

en

«geadress_1_naam»

«hoofd_adres»

«hoofd_postcode» «hoofd_plaats»

«hoofd_geboortedatum»

«geadress_2_naam»

«mc1_adres_oud»

«mc1_postcode_oud» «mc1_plaats_oud»

«mc1_geboortedatum»

Hierna zowel ieder afzonderlijk als beiden gezamenlijk te noemen: "huurder"

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde

Artikel 1

Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de woning gelegen aan de «obj_adres», «obj_postcode» te «obj_plaatsnaam», inclusief onroerende aanhorigheden en inclusief het medegebruik van de om het complex eventueel gelegen groenstroken, en tuinen die als onroerende aanhorigheid zijn te beschouwen en het medegebruik van eventueel gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: "het gehuurde". Huurder neemt de woning in huur aan. Een beschrijving van het gehuurde is als bijlage opgenomen.

De bestemming van het gehuurde

Artikel 2

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te dienen.

De huurperiode

Artikel 3

3.1

De huurovereenkomst is met ingang van «con_startdatum» aangegaan voor onbepaalde tijd.

De huurovereenkomst heeft een minimale huurperiode van één jaar tot en met XX-XX-XXXX. Indien de periode van een jaar is verstreken zonder opzegging, loopt de overeenkomst door voor onbepaalde tijd.

LET OP BIJ PARKEERGELEGENHEID

In aanvulling op het gestelde in artikel 3.1. vormt de huur van de parkeergelegenheid en de woning een onverbrekelijk geheel en kunnen derhalve niet afzonderlijk worden beëindigd.

De door huurder te betalen prijs

Artikel 4

4.1.

Vanaf de ingangsdatum van de huur is huurder maandelijks een prijs verschuldigd. Deze bestaat uit de huurprijs, fondsen en het voorschot op de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten, hierna te noemen "servicekosten".

4.2.

De door huurder verschuldigde kale huurprijs bedraagt: € «huur_kale_huur» per maand.

De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.

Bij verplichte parkeerplaats vermelden!

De door huurder verschuldigde kale huurprijs van de parkeerplaats in de parkeerkelder bedraagt: € per maand.

4.3.

Het maandelijks bedrag voor fondsen en het voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten bedraagt € «huur_niet_kaal_incl_btw».

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Totaal leveringen en diensten

€ «huur_niet_kaal_incl_btw»

De totale betalingsverplichting van de huurder bedraagt € «huur_bruto_incl_btw» per maand.

4.4.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand op de door verhuurster aangegeven wijze.

Betaling eerste huurtermijn en overige (eenmalige) kosten

Artikel 5

Bij ondertekening van dit contract betaalt huurder:

- De huurprijs en het voorschot met betrekking tot servicekosten

Totaalbedrag eerste huurtermijn	€	«huur_totaal_nota»
---------------------------------	---	--------------------

De woonplaatskeuze van huurder

Artikel 6

6.1.

Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats en hoofdverblijf te hebben gekozen in het gehuurde.

6.2.

Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven.

Verstreking gegevens huishoudinkomen en gezinssamenstelling

Artikel 7

7.1.

Huurder verklaart dat de door hem aan verhuurder vóór aanvang van de huurovereenkomst verstrekte gegevens met betrekking tot zijn huishoudinkomen en gezinssamenstelling juist en volledig zijn.

7.2.

Indien huurder onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en hij bij verstrekking van de juiste en volledige gegevens niet in aanmerking zou zijn gekomen voor het gehuurde, moet huurder het gehuurde ontruimen op eerste aanzegging van verhuurder. Indien huurder hiertoe niet overgaat, start verhuurder een gerechtelijke procedure met als doel ontruiming van het gehuurde.

Waarborgsom

Artikel 8

8.1

Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder voor of bij huurondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een waarborgsom ten bedrage van € «con_borg_nominaal» betalen.

8.2

Over de waarborgsom zal geen rente worden vergoed.

8.3

Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom.

8.4

In geval de waarborgsom is aangesproken zal huurder op eerste verzoek van de verhuurder voor een aanvulling van de waarborgsom tot het volledige bedrag zorgdragen.

8.5

Indien huurder niet voldoet aan de hiervoor omschreven verplichtingen ten aanzien van de waarborgsom, verbeurt huurder een direct opeisbare boete van € 250,00 per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen en hem een redelijke termijn is gesteld om het verzuim te zuiveren, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming, ontbinding en schadevergoeding.

De Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder

Artikel 8

8.1.

Op deze overeenkomst zijn de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte versie juli 2017 van verhuurder van toepassing.

In afwijking van, respectievelijk als aanvulling op:

artikel

artikel

van de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder is het volgende overeengekomen:

-

-;

De bijlagen bij dit contract

Artikel 9

9.1.

Huurder verklaart te hebben ontvangen:

- a. de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte van verhuurder versie juli 2017;
- b. de beschrijving van het gehuurde;
- c. een puntenwaardering van de woning;
- d. bij het complex behorende aanvullende informatie;
- e. aanhangsel behorende bij deze huurovereenkomst, betreffende de ADL-clusterwoning gelegen aan adres, postcode te woonplaats;
- f. aanvulling op huurovereenkomst met betrekking tot overgenomen zaken met wegbreekplicht.

9.2.

De in het eerste lid van dit artikel bedoelde bijlagen maken deel uit van de huurovereenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te «obj_plaatsnaam» op «con_onderteken_datum»

De verhuurder:

De huurder:

«vpt_handtekening»

«geadress_1_naam»

«geadress_2_naam»

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Versie juli 2017

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1.

De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2.

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.3.

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten verschuldigd.

2.4.

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

2.5.

Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1.

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

3.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Servicekosten

Artikel 4

4.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

4.2.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3.

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

De verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2.

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

6.3.

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

6.4.

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.5.

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

6.6.

Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden.

Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-.

6.7.

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

6.8.

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,- onverminderd het recht van verhuurder op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.

6.9.

Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.

6.10.

Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

6.11.

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

6.12.

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

6.13.

Indien de levering van warmte en/of warm tapwater in het gehuurde geschiedt via een collectieve installatie is huurder verplicht gedurende de looptijd van de huurovereenkomst warmte en/of warmtapwater af te nemen tegen de voorwaarden opgenomen in de met verhuurder, dan wel een derde partij, af te sluiten separate Leveringsovereenkomst en de daarbij behorende Algemene Leveringsvoorwaarden. De huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met deze afzonderlijke Leveringsovereenkomst die huurder verplicht is te sluiten met verhuurder, dan wel een derde partij, ten behoeve van de levering van warmte en/of warmtapwater. Beide overeenkomsten kunnen derhalve niet los van elkaar worden opgezegd of beëindigd.

6.14.

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

6.15.

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

7.2.

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

Artikel 8

8.1.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

8.2.

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

8.3.

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4.

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

9.1.

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het

gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

9.2.

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.3.

Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

9.4.

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

9.5.

Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

9.6.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

9.7.

Voor genoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

10.2.

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

10.3

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

10.4.

De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5.

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

11.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

11.2.

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3.

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
- b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

11.4.

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

11.5.

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 12

12.1.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

12.2.

Verhuurster is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Een beroep van huurder op artikel 6:174 BW is uitgesloten.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1.

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

13.2.

Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd. Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,- verschuldigd zal zijn. Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,-.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 14

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precario rechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Indien de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Boete

Artikel 15

Indien één van de partijen enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is die partij verplicht ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 25,- (niveaunovember 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-, onverminderd de verplichting van die partij om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Overige bepalingen

Artikel 16

16.1.

Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als

overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

16.2.

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen

16.3

Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

16.4.

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.

Bijlage II

WERKBESCHRIJVING

AANPAK WOONFRAUDE

1	Melding van woonfraude Nadat een melding van woonfraude is ontvangen wordt deze geregistreerd. Melding kan via medew woCom, BOA, gemeente etc. Er wordt in Dynamics een klacht opgevoerd en gekoppeld aan een kwestie.
2.	Het adres wordt in het Excel overzicht gezet met datum melding. Overzicht: K:_Organisatie\1420 Leefbaarheid\Gezamenlijk\Woonfraude\Overzicht woonfraude 2014
3.	Onderzoeksfase (checklist) • Check eigen systeem naar gegevens • GBA wordt geraadpleegd • Indien melder bekend; aanvullende info opvragen • (indien nodig) Info opvragen bij gemeente mbt belastingen/ledigingen containers/verbruik water • (Kadaster) • evt (Experian)
4.	Huisbezoek Vervolgens wordt een <u>onaangekondigd</u> huisbezoek afgelegd. Huisbezoek geschiedt door 2 personen. Dit kan door 2 medewerkers van woCom of ism gemeente. Dit gesprek wordt geconcentreerd op de onderhuurder. (Aanwezigheid van onderverhuurcontract, betaling huur etc) Allereerst vraag je of degene die aanwezig is de hoofdhuurder is. Zo niet, dan is dat de reden van je huisbezoek. Je wilt natuurlijk binnenkomen om de bewoning te bespreken. <u>INFO:</u> Wij hebben het recht om weten wie er in onze woningen verblijft. Tonen ze geen ID, dan worden ze uitgenodigd op kantoor om dit alsnog te doen. Daarna zou nog een dagvaarding door een kantonrechter kunnen om dit aan te tonen. “De vraag is simpel”. BELANGRIJK: altijd vragen naar legitimatiebewijs!!
	<u>SCENARIO 1: Hoofdhuurder is vertrokken, woning onderverhuurd</u> Na legitimatie geef je aan dat bij woCom bekend is, dat de HH is vertrokken en dat de woning wordt terug gevorderd. Tijdens dit huisbezoek ben je benieuwd naar de situatie van de onderhuurder. Je vraagt hoeveel tijd ze nodig hebben om de woning te verlaten. Stuur aan op een verklaring in de vorm van een verzoek om je bereidheid tot medewerking te laten zien. In dit verzoek moet staan: • Naam • Hoe lang ze al in de woning verblijven • Betalen ze een “vergoeding/huur” • Op welke datum ze de woning verlaten • Is er een getekend document tussen beiden Je licht de onderhuurder in over het traject dat de HH uitgenodigd wordt op kantoor voor het tekenen van een huuropzegging. Indien de HH niet tekent wordt er een procedure opgestart waarbij ook de onderhuurder onderdeel van is. De Kwestie wordt bijgewerkt. Afspraken met onderhuurder worden schriftelijk bevestigd. Brief vanuit Kwestie aanmaken
	Confrontatie HH op kantoor (standaardbrief) • Ga niet in discussie • Verklap niets over onderzoeksmethode en bronnen • Informeer naar de achtergronden, toon begrip • Toon respect en vermijd moralisme (misschien had jij andere keuze gemaakt) • Geef huurder “de kans” om de huur op te zeggen (als hij geen 2^e kans verdient)

	Indien hij de huur niet opzegt dan zal er een procedure opgestart worden. Indien hij wel een 2^e kans verdient, wordt de 2^e kans brief gestuurd die door de HH ondertekend moet worden (standaardbrief) De Kwestie wordt bijgewerkt
	<u>SCENARIO 2: Hoofdhuurder verleent inwoning, wonen er beiden</u> Zaak is dat tijdens het huisbezoek de waarheid van de inwoning naar boven moet komen. Indien dit van tijdelijke aard is, kan de HH een verzoek voor toestemming tijdelijke inwoning indienen (standaard formulier). Tevens moet de “inwoner” een verzoek indienen met een verwachte einddatum. Dit wordt door afd verhuur behandeld en wordt de afd incasso en leefbaarheid geraadpleegd. Naar eigen inzicht is het mogelijk om de HH een 2^e kans brief te laten ondertekenen. Afspraken met HH en “inwoner” worden schriftelijk bevestigd. (zie standaardbrief) Het sociaal dossier wordt bijgewerkt
	<u>SCENARIO 3: Hoofdhuurder is voor lange periode weg, woning in bewaarderschap</u> Als de HH voor een langere periode weg is, bijv. voor werk/sabbatical, dan past er vaak iemand op het huis. Dan dient er een huisbewaarderschap aangevraagd te worden. Hiervoor zijn standaard formulieren voor. Aanvraag wordt schriftelijk bevestigd. De Kwestie wordt bijgewerkt
5.	Van het huisbezoek en vervolg wordt een verslag gemaakt in de Kwestie. Zo nodig worden div partijen hierover ingelicht.
6.	Huuropzegging ingediend. • Melding naar afd incasso. (door consulent) • Afd verhuur neemt de huuropzegging in behandeling. Hierbij wordt de reden van huuropzegging opgevoerd (ivm woonfraude). • In de bevestigingsbrief komt een vermelding dat hij/zij de inschrijving 1 jaar wordt geblokkeerd binnen Wooniezie ivm woonfraude • Persoon wordt op controlelijst wooniezie geplaatst. (afd verhuur) De Kwestie wordt bijgewerkt In excel overzicht wordt einddatum ingevoerd.
7.	Procedure opstarten Indien de HH geen huuropzegging tekent dan wordt er een procedure opgestart. Het dossier bevat het volgende: 1. Gegevens woning en huurder uit eigen systeem 2. Huurcontract en algemene voorwaarden 3. Legitimatiebewijs 4. Aanvraag huurtoeslag 5. Werkgeversverklaring, uitkeringsspecificatie, bankgegevens, Kadaster, Kamer van Koophandel, telecom-, kabel-, en internetprovider, gas/water/licht- leveranciers* 6. GBA 7. Meldingen 8. Verklaringen onderhuurder (evt onderhuurcontract) Verklaringen omwonenden 9. Verslagen inclusief politieverlagen Sommatie/correspondentie Verslag van eigen waarneming 10. Onderhuurdergegevens Na uitspraak van de kantonrechter het volgende: • Melding naar afd incasso. (door consulent) • Na ontruiming wordt de einddatum opgevoerd en de reden toegevoegd (ontruimd ivm woonfraude). • Persoon wordt op controlelijst wooniezie geplaatst. (afd verhuur). De Kwestie wordt bijgewerkt In excel overzicht wordt einddatum ingevoerd.

8.	HENNEP Bij constatering van een hennepkwekerij / knipperij / drogerij zal de HH de mogelijkheid krijgen om zelfstandig de huur op te zeggen middels een brief/huisbezoek. (standaardbrief) Er wordt een Kwestie aangemaakt. Indien de HH ingaat op de huuropzegging, dan het volgende: • Melding naar afd incasso. (door consulent) • Afd verhuur neemt de huuropzegging in behandeling. Hierbij wordt de reden van huuropzegging opgevoerd (ivm hennep). • In de bevestigingsbrief komt een vermelding dat hij/zij de inschrijving 1 jaar wordt geblokkeerd binnen Wooniezie ivm hennep. • Persoon wordt op controlelijst wooniezie geplaatst. (afd verhuur) De Kwestie wordt bijgewerkt. In excel overzicht wordt einddatum ingevoerd. Indien de HH geen huuropzegging ondertekent, wordt er een procedure opgestart. Het dossier bevat het volgende: • Politiedossier of verklaring • Huurcontract en alg huurvoorwaarden • Legitimatiebewijs • Correspondentie woCom Na uitspraak rechter en ontruiming woning het volgende: • Melding naar afd incasso (consulent) • De einddatum wordt opgevoerd en de reden toegevoegd (ontruimd ivm hennep). (Afd verhuur) • Persoon wordt op controlelijst wooniezie geplaatst. (afd verhuur). De Kwestie wordt bijgewerkt In excel overzicht wordt einddatum ingevoerd.

Bijlage III



Eenhedenconvenant hennep

Oost-Brabant

Inhoudsopgave

1	1. PARTIJEN BIJ HET CONVENANT	21
2	2. INLEIDING.....	21
3	3. DOEL VAN HET CONVENANT	22
4	4. AFSPRAKEN TUSSEN PARTIJEN.....	22
5	5. ONDERTEKENAARS	28

1. Partijen bij het convenant¹

Gemeenten in Oost-Brabant:

De burgemeesters, mede namens het college van B&W voor zover het eenieders bevoegdheid betreft, van de gemeenten: 's-Hertogenbosch, Heusden, Boxtel, Meierijstad, St. Michielsgestel, Haaren, Vught, Oss, Bernheze, Boekel, Uden, Landerd, Cuijk, Grave, Mill en St. Hubert, Boxmeer, St. Anthonis, Eindhoven, Best, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Veldhoven, Waalre, Son en Breugel, Geldrop-Mierlo, Nuenen c.a., Cranendonk, Heeze-Leende, Valkenswaard, Helmond, Deurne, Asten, Someren, Laarbeek, Gemert-Bakel

Politie

De politiechef van de politie eenheid Oost-Brabant.

Openbaar Ministerie

De hoofdofficier van justitie van het Arrondissementsparket Oost-Brabant.

Woningcorporaties

De directeurs of wettelijk vertegenwoordigers van de woningcorporaties die werkzaam zijn binnen de genoemde gemeenten in Oost-Brabant.

Netbeheerders

De directeur of wettelijke vertegenwoordiger of de landelijke ketenmanager fraudebestrijding van Enexis, de aangewezen netbeheerder van het elektriciteitsnet in Oost-Brabant.

Het UWV

De directeur handhaving UWV.

Veiligheidsregio's

De voorzitters van de veiligheidsregio's Brabant-Noord & Brabant zuid-Oost.

Brabant Water NV

De directeur van Brabant Water

Hierna aan te duiden als 'de convenantpartners'.

2. Inleiding

De convenantpartners nemen in aanmerking dat:

- Er in de gemeenten in Oost-Brabant sprake is van aanwezigheid van hennepkwekerijen in woningen, garages, woonwagens, woonboten, schuren, bijgebouwen en (bedrijfs)panden;

¹ Voor zover de belastingdienst deelneemt aan de aanpak van hennepkwekerijen is deze samenwerking niet gestoeld op dit convenant, maar vindt de samenwerking zijn grondslag in publieke samenwerkingsverbanden die een eigen convenant kennen en waartoe het voor de belastingdienst mogelijk is om met publieke partijen in uitzondering op de hen van toepassing zijnde geheimhoudingsverplichting gegevens te delen. Gewezen zij bijvoorbeeld op de samenwerking in het kader van de Regionale Informatie en Expertise Centra.

- Bewoners, gebruikers, huurders of eigenaren van gebouwen en andere onroerende en roerende zaken (woningen, garages, woonwagens, woonboten, schuren, bijgebouwen en (bedrijfs)panden of daarbij behorende opstallen) deze steeds vaker gebruiken of doen of laten gebruiken voor de exploitatie van een hennepkwekerij ter plaatse;
 - Het (doen of laten) exploiteren van een hennepkwekerij strafbaar is, overlast veroorzaakt, (brand)gevaar oplevert en het woon- en leefklimaat van de omgeving en het veiligheidsgevoel van omwonenden aantast;
 - Het (doen of laten) exploiteren van een hennepkwekerij veelal gepaard gaat met andere strafbare feiten zoals diefstal van elektriciteit en water, uitkeringsfraude, belastingontduiking, witwassen van crimineel vermogen, illegale bewoning en het in gevaar brengen van de omgeving;
 - Deze activiteiten negatieve invloed hebben op de rechtsorde, de samenleving, de leefbaarheid van de omgeving, het woningaanbod, de openbare orde en veiligheid én het maatschappelijk aanzien van de gemeenten in Oost-Brabant;
 - Deze activiteiten in strijd zijn met de overeenkomsten die de netbeheerders en de woningcorporaties hebben gesloten met hun afnemers respectievelijk huurders en voornoemde organisaties hierdoor vaak aanzienlijke schade lijden en zij met alle mogelijke middelen willen bewerkstelligen dat al hun contractspartijen hun verplichtingen uit die overeenkomsten strikt nakomen.
- De samenwerking die is voortgekomen uit afspraken in eerder afgesloten convenanten succesvol is gebleken in de strijd tegen deze problematiek.

3. Doel van het convenant

De convenantpartners werken samen om door middel van een integrale aanpak een einde te maken aan de ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van hennepkwekerijen in Oost-Brabant. Het doel van de samenwerking is het nemen van preventieve en repressieve maatregelen, gevaarlijke situaties te beëindigen, activiteiten met betrekking tot hennepkwekerijen te voorkomen en te bestrijden, de leefbaarheid in de betreffende straten en buurten te verbeteren, gevoelens van onveiligheid weg te nemen en het oneigenlijke gebruik van woonruimte, het oneigenlijk gebruik van uitkeringen, het illegaal aftappen van elektriciteit te bestrijden, het gevaar voor volksgezondheid door aantasting van het drinkwaternet, diefstal van energie/ drinkwater en te voorkomen en daartoe een breed palet van sancties en maatregelen toe te passen op de hennepkweker en direct daarbij betrokken personen. Hierbij heeft iedere partner zijn eigen taak en verantwoordelijkheid.

4. Afspraken tussen partijen

De convenantpartners komen het volgende overeen:

Artikel 1: Definitie hennepkwekerij

1.1 Onder een hennepkwekerij wordt in dit convenant verstaan: een inrichting van welke aard ook, waarin anders dan voor strikt persoonlijk eigen gebruik (zoals aangegeven in de beleidsregels van het OM²) hennep wordt geteeld, bewaard, bereid, gedroogd, geknipt of anderszins bewerkt of verwerkt dan wel aanwezig is. Voor de duidelijkheid, een hennepplantage in de open lucht (bijvoorbeeld op landbouwgrond), valt ook onder deze definitie.

² Zie de Aanwijzing Opiumwet 2015A003

1.2 Onder een hennepkweker wordt in dit convenant verstaan; diegene die een hennepkwekerij exploiteert, laat exploiteren, die derde daartoe de mogelijkheid biedt dan wel diegene die voorbereidingen treft ten behoeve van de exploitatie van een hennepkwekerij.

1.3. Onder een facilitator wordt in dit convenant verstaan; diegene die faciliteert in het beschikbaar stellen van de locatie, inrichting, benodigdheden of instandhouding van de hennepkwekerij in de volledige hennepketen.

1.4. In dit convenant valt ook hij die conform artikel 3 onder C van de Opiumwet middel als bedoeld in de bij deze wet behorende lijst II dan wel aangewezen krachtens artikel 3a, vijfde lid aanwezig heeft.

Artikel 2: Samenwerking

2.1 a. De convenantpartners verplichten zich binnen de gestelde wettelijke kaders tot een consequente en actieve deelname aan dit convenant, het nemen van voortvarende op elkaar afgestemde maatregelen en acties tegen hennepkwekers en direct bij de kweek betrokken personen.

2.1 b. De convenantpartners nemen op zich om elkaar binnen de voor hen geldende wettelijke kaders te informeren over (vermoedens van) strafbare feiten en te nemen en genomen maatregelen, tenzij onderzoeksbelang zich hiertegen verzet. Het verstrekkingenoverzicht gegeven in bijlage A bij dit convenant is hierbij leidend.

2.2 De operationele regie voor het ontmantelen van hennepkwekerijen ligt bij de politie eenheid Oost-Brabant, die daarvoor per basisteam een vast aanspreekpunt heeft aangewezen.

2.3 Als bij één van de convenantpartners op basis van ter beschikking staande feitelijke gegevens of andere informatie het vermoeden bestaat dat er sprake is van de exploitatie van een hennepkwekerij, dan informeert zij dadelijk de politie eenheid Oost-Brabant c.q. de hennepcoördinator op basisteamniveau over de plaats van de vermoedelijke hennepkwekerij alsmede de aanleiding waarop het vermoeden is gebaseerd.

2.4 De politie onderzoekt het signaal om vast te stellen of er voldoende aanwijzingen zijn om een strafrechtelijk onderzoek in te stellen. Voor zover dit noodzakelijk is voor de taakuitoefening van de ontvangende partij verzorgt de politie eenheid Oost-Brabant conform het verstrekkingenkader opgenomen in bijlage A, een terugkoppeling aan de desbetreffende partners.

Artikel 3. Procedure bij binnentreden

3.1 De politie eenheid Oost-Brabant gaat binnen een redelijke termijn, nadat gebleken is dat er voldoende aanwijzingen zijn, over tot het betreden van de roerende of onroerende zaak. Dit om de juistheid van het vermoeden na te gaan en om bij constatering van illegale hennepcultuur of een andere illegale bewerking van hennep, de hennepkwekerij te ontmantelen. De politie eenheid Oost-Brabant informeert tijdig voorafgaand aan het binnentreden de relevante partners conform bijlage A.

3.2 Met het oog op veiligheidsrisico's door mogelijk aanwezige illegale en/of ondeugdelijke aansluitingen van elektrische installaties treedt de politie eenheid Oost-Brabant binnen, of waar nodig begeleid door de betreffende netbeheerder. Tevens ondersteunt, indien het een huurwoning van één van de betrokken woningcorporaties in Oost-Brabant betreft, de betreffende woningcorporatie bij het verschaffen van toegang tot de woning de politie bij het binnentreden. De netbeheerder en de woningcorporatie kunnen dan zelf ter plaatse

aanwijzingen over de door hen geleden schade verzamelen en hun maatregelen tegen de hennepkweker en/ of hun contractspartij treffen.

3.3 Voor zover noodzakelijk in het kader van hun taakuitoefening kan de betrokken gemeente de politie eenheid Oost Brabant vergezellen bij het binnentreden.

3.4 Indien de politie eenheid Oost-Brabant na het binnentreden een hennepkwekerij aantreft, wordt een strafrechtelijk dossier opgemaakt tegen de hennepkweker en eventuele andere verdachten bij de exploitatie van de hennepkwekerij of een andere illegale bewerking van hennep, waarbij aandacht geschonken wordt aan het wederrechtelijk verkregen voordeel.

Artikel 4: Informatie-uitwisseling convenantpartners

4.1 Bij een redelijk vermoeden van de aanwezigheid van een hennepkwekerij en na de ontmanteling zullen de convenantpartners, voor zover hen dit wettelijk is toegestaan, relevante gegevens uitwisselen via de aangewezen contactpersonen, zodat een ieder zijn of haar maatregelen kan treffen. De politie eenheid Oost-Brabant zal conform het verstrekkingenkader in bijlage A na inbeslagname van een kwekerij zo snel mogelijk de berichtgeving ten aanzien van de ketenpartners verzorgen voor zover dat voor ieder van hun taak noodzakelijk is.

A. Onder voorbehoud dat het de betreffende convenantpartner wettelijk is toegestaan zal na de ontmanteling van een hennepkwekerij aanvullende informatie worden verstrekt conform het gestelde in bijlage A bij dit convenant voor zover nodig voor de uitvoering van de taken van de ontvangende partner.

4.2 Nadat het proces-verbaal door de politie eenheid Oost-Brabant is overgedragen aan het arrondissementsparket Oost-Brabant, beoordeelt voornoemd parket de zaak en gaat zo mogelijk over tot strafvervolgning. Het arrondissementsparket Oost-Brabant verstrekt conform het gestelde in bijlage A desgevraagd zo spoedig mogelijk de eerder genoemde gegevens aan de convenantpartners, voor zover dit in het voorgaande traject nog niet heeft plaatsgevonden en dit op grond van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens en het daarbij geformuleerde beleid van het College van procureurs-generaal mogelijk is.

4.3. De convenantpartners verplichten zich over en weer, met inachtneming van de wettelijke bepalingen en branche-afspraken/ contractuele afspraken, die informatie te verstrekken die nodig is om de samenwerking effectief en efficiënt te laten zijn.

- De politie eenheid Oost-Brabant is daarbij in ieder geval gehouden aan de Wet Politiegegevens (WPG), waarbij de informatie-uitwisseling aan de partijen die deelnemen aan dit samenwerkingsverband, plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in bijlage A behorende bij dit convenant.

- Het Arrondissementsparket Oost-Brabant is daarbij gehouden aan artikel 51b Sv voor zover het de kennisneming van het slachtoffer betreft in het kader van de strafprocedure en voor het overige de Wet Justitiële en strafvorderlijke gegevens (Wjsg) en aan de Aanwijzing Wjsg en de Instructie Wjsg. - De gemeenten, het UWV, de woningcorporaties, de netbeheerders en- de veiligheidsregio's zijn daarbij gehouden aan de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp), tenzij de gegevens zijn verkregen op basis van de Wet politiegegevens dan wel de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens; dan blijft de Wet politiegegevens respectievelijk de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens daarop rusten; - De gemeenten zijn daarnaast gehouden aan de Wet basisregistratie personen.

- Het UWV is verder gehouden aan de Wet structuur uitvoeringsorganisaties werk en inkomen (SUWI); - De netbeheerders kennen een geheimhoudingsbepaling als het gaat om

verstrekking van klantgegevens (artikel 79 Elektriciteitswet 1998 en artikel 37, eerste lid, Gaswet); - Brabant Water NV is gehouden aan de Wet bescherming persoonsgegevens.

- De veiligheidsregio's verstrekken uitsluitend informatie waarover zij beschikken voor de uitvoering van de brandweezorg zoals bedoeld in de Wet veiligheidsregio's.

4.4. Verstrekkingen gedaan door de politie conform het verstrekkingenkader gegeven in bijlage A behorend bij dit convenant zijn in overeenstemming met het bevoegd gezag ex artikel 20 Wet politiegegevens. Daar waar het gaat over de verstrekking van politiegegevens worden de bepalingen in dit convenant en de uitwerking van deze verstrekkingen in bijlage A gezien als de vastlegging van het vereiste en hieraan ten grondslag gelegen besluit ex artikel 20 Wet politiegegevens.

4.5 Ten behoeve van de samenwerking in het kader van dit convenant en daaruit voortvloeiende verstrekkingen wordt geen gezamenlijk bestand in de zin van de Wet bescherming persoonsgegevens gevormd. Dit betekent dat de noodzakelijke verstrekkingen aan ieder van de ontvangers afzonderlijk plaatsvinden en dat er met het oog op de gezamenlijke doeleinden uit dit convenant geen overzichten worden opgesteld met daarin naar individuele personen herleidbare gegevens.

Artikel 5: Vervolgprocedure

5.1 Indien de netbeheerder en/of Brabant Water ter plaatse heeft/ hebben geconstateerd dat voor de exploitatie van de hennepkwekerij diefstal van elektriciteit/water heeft plaatsgevonden, dan doen zij daarvan aangifte bij de politie. Daar waar sprake is van een gevaarlijke situatie t.a.v. elektriciteitswerken ex art.161 bis Wetboek van strafrecht, doet de netbeheerder daar ook aangifte van. Tevens wordt, indien nodig, de elektriciteit in het betreffende pand afgesloten en de elektriciteitsmeter verwijderd. In de aangifte beschrijft de netbeheerder o.a. de aangetroffen aanwijzingen voor het illegale stroomgebruik, de ten behoeve van de hennepkwekerij aangetroffen elektrische apparatuur, gegevens over de afnemer van de elektriciteit op het betreffende perceel, zoals deze in de administratie van de netbeheerder bekend is en het totaalbedrag van de door de netbeheerder geleden schade aan de hand van onder andere feitelijke aanwijzingen over het aantal eerdere teelten dat in de hennepkwekerij heeft plaatsgevonden.

5.2 Indien blijkt dat sprake is van een hennepkwekerij in een huurwoning, huurwoonwagen of op een gehuurde woonwagenstandplaats, of daarbij behorend bijgebouw of andere onroerende of roerende zaak, dan gaat de betreffende woningcorporatie in principe over tot het opstarten van een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst met de huurder van de woning, respectievelijk met de huurder van de woonwagen of standplaats en/of ontruiming van de woning, woonwagen of standplaats, zo nodig inclusief verhaal van schade.

5.3 de gemeentelijke afdeling alsmede de brandweer, die verantwoordelijk zijn voor bouw-, brand- en milieu-inspectie, kunnen – na de melding dat een hennepkwekerij is aangetroffen in een kennelijk illegaal of onveilig bouwwerk of andere (on)roerende zaak – ter plekke een vooraf onderling afgesteld onderzoek uitvoeren. De gemeentelijke taken voor wat betreft de bouw-, brand- en milieu-inspectie zijn (voornamelijk) regionaal ondergebracht bij de Regionale Omgevingsdiensten. Deze diensten werken in mandaat namens het College van Burgemeester en Wethouders van de desbetreffende gemeente.

5.4 De gemeenten hebben de beschikking over een beleidsregel die ziet op de bevoegdheid van de burgemeester tot het sluiten van drugspanden bij verkoop, aflevering, verstrekking, of het daartoe aanwezig zijn van drugs vanuit woningen of lokalen en daarbij behorende erven. De betreffende burgemeester kan gebruik maken van zijn bevoegdheid op grond van artikel 13b Opiumwet om drugspanden te sluiten door middel van bestuursdwang (Wet Damocles). Het traject na sluiting kan gerealiseerd worden conform artikel 14 Woningwet

(Wet Victor). Ook artikel 174a Gemeentewet biedt mogelijkheden in geval van overlast. Indien het betreffende pand wordt verhuurd door een woningcorporatie, maakt de burgemeester gebruik van zijn bevoegdheid bij voorkeur na overleg met de woningcorporatie. Indien de burgemeester tot sluiting overgaat, zal de verhuurder in beginsel de huurovereenkomst op grond van artikel 7:231 lid 2 BW buitengerechtelijk ontbinden. De burgemeester legt in het kader van de zienswijzeprocedure het voorgenomen besluit voor aan de woningcorporatie.

5.5 Het UWV is partij voor zover er aanwijzingen zijn dat de verdachte een uitkering geniet of heeft genoten ten tijde van de hennepkweek. Als de verdachte weigert gegevens te verstrekken over het al dan niet hebben van een uitkering en er voor het overige geen inkomensgegevens bekend zijn onderzoekt het UWV of de deelnemer(s) aan het strafbare feit ten tijde van het functioneren van de hennepkwekerij wellicht ten onrechte één of meer uitkeringen heeft/ hebben genoten uit hoofde van de sociale verzekeringswetten. Indien er sprake is van dergelijke fraude treft het UWV passende maatregelen om de fraude te beëindigen en de geleden schade te vereffenen/ verhalen, één en ander met inachtneming van de reeds bestaande afspraken met het Openbaar Ministerie.

5.6 Voor zover er aanwijzingen zijn dat de verdachte een uitkering geniet of heeft genoten op basis van de Participatiewet dan wel voor zover de verdachte zelf zwijgt over het al dan niet hebben van een uitkering en er voor het overige geen inkomensgegevens bekend zijn wordt de betreffende gemeente of de instantie die daar namens de gemeente verantwoordelijk is gevraagd om aan de hand van de identificerende gegevens van de verdachte onderzoek te (laten) doen of de deelnemer(s) aan het strafbare feit ten tijde van het functioneren van de hennepkwekerij wellicht ten onrechte een uitkering in het kader van de Participatiewet hebben genoten. Indien er sprake is van dergelijke fraude treft de betreffende gemeente passende maatregelen om de fraude te beëindigen en de geleden schade te vereffenen/ verhalen, een en ander met inachtneming van de reeds bestaande afspraken met de Sociale Recherche en het Openbaar Ministerie.

5.7 Uitgangspunt van het arrondissementsparket Oost-Brabant is dat elk misdrijf waarbij de verdachte financieel gewin voor ogen had, moet worden bestraft met een financiële strafmodaliteit, ongeacht of dit financieel gewin daadwerkelijk behaald is. Daartoe zullen daar waar mogelijk prestige objecten/ vermogensbestanddelen van verdachten via het strafrecht afgenomen/ afgepakt worden.

Artikel 6: Geheimhouding en vertrouwelijkheid

6.1 De in het kader van dit convenant uit te wisselen / te verstrekken gegevens zijn vertrouwelijk. De convenantpartners verplichten zich jegens elkaar alle redelijkerwijs te nemen voorzorgsmaatregelen te treffen om de ontvangen informatie strikt vertrouwelijk en met de gepaste geheimhouding te behandelen.

6.2 De verstrekte en ontvangen gegevens worden uitsluitend gebruikt voor het doel waarvoor zij zijn verstrekt. Gegevens worden niet overgedragen aan of ter beschikking gesteld van derden. Op politiegegevens verstrekt op basis van de Wet politiegegevens en strafvorderlijke gegevens verstrekt op basis van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens rust te allen tijde geheimhouding conform het gestelde in artikel 7 van de Wet politiegegevens respectievelijk artikel 52 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens. Hiervan is uitgezonderd informatieoverdracht waartoe in wetten verplichtingen zijn opgenomen.

6.3 Verplichtingen welke naar hun aard bestemd zijn om ook na ontbinding van het convenant voort te duren, blijven na ontbinding van dit convenant bestaan. Tot deze verplichtingen behoort in ieder geval het bepaalde omtrent geheimhouding.

6.4 Ten aanzien van voorlichtingsactiviteiten en contacten met de media heeft iedere convenantpartner een eigen taak en verantwoordelijkheid. Over gemeenschappelijke voorlichtingsactiviteiten en contacten met de media vindt tijdig vooraf overleg plaats met de afdelingen communicatie en voorlichting van de convenantpartners.

Artikel 7: Kosten

Tenzij ten aanzien van bepaalde onderdelen expliciet anders wordt overeengekomen zijn de convenantpartners voor de uitvoering van dit convenant geen vergoeding aan elkaar verschuldigd. Dit convenant beoogt geen wijziging aan te brengen in bestaande afspraken over de verdeling van kosten die gepaard gaan met, of voortvloeien uit de ontmanteling en vernietiging van aangetroffen hennepkwekerijen (dit betreffen politiekosten).

Artikel 8: Rechten en plichten

8.1 De convenantpartners verplichten zich tot elkaar om de in dit convenant neergelegde rechten en verplichtingen, met inachtneming van de doelstelling van dit convenant en met (voor)behoud van ieders eigen verantwoordelijkheden, naar vermogen uit te voeren en na te leven.

8.2 Waar nodig maken convenantpartners nadere afspraken om een goede uitvoering van dit convenant te verzekeren. Aan de hand van dit convenant kunnen de convenantpartners nadere uitvoeringsregelingen opstellen.

Artikel 9: Overleg

9.1 De gemeenten in Oost-Brabant vervullen, per gemeente, de regierol ten aanzien van de naleving van het convenant. Zij vergaren elk jaar informatie over de aantallen gesignaleerde en ontmantelde hennepkwekerijen en de door de convenantpartners genomen maatregelen tegen de hennepkwekers. De ketenpartners leveren overzichten van hun activiteiten c.q. maatregelen aan de desbetreffende gemeente. De politie eenheid Oost-Brabant levert de desbetreffende gemeenten in ieder geval de periodieke aantallen gesignaleerde en ontmantelde hennepkwekerijen aan. De gemeenten stellen jaarlijks een evaluatie op van de voortgang en het doelbereik van dit convenant. De verwerking van deze gegevens betreft altijd op verdachten geanonimiseerde gegevens en deze zijn dus enkel statistisch van aard.

9.2 Zodra de voortgang van de samenwerking of de evaluatie daartoe aanleiding geeft of wanneer één van de convenantpartners daarom vraagt, dan vindt overleg plaats tussen de convenantpartners. In onderling overleg tussen de convenantpartners kunnen periodiek evaluatiebijeenkomsten op districtelijk, dan wel regionaal niveau georganiseerd worden.

9.3 De convenantpartners wijzen binnen hun organisatie één of meerdere contactpersonen aan. Deze personen zijn het aanspreekpunt voor hun eigen organisatie en nemen deel aan het overleg genoemd in 9.2.

Artikel 10: Slotbepalingen

10.1 Dit convenant treedt in werking op Het convenant loopt tot en wordt daarna, voorafgegaan door een evaluatie, telkens met 1 jaar verlengd.

10.2 Wijzigingen of aanvullingen van dit convenant zijn mogelijk na schriftelijke bekrachtiging door alle convenantpartners.

10.3 Dit convenant staat, met instemming van het bevoegd gezag, open voor toetreding door andere instellingen die in relatie tot de doelgroep gelijke doelstellingen nastreven als de

huidige convenantpartners. De toetreding vindt plaats na schriftelijke goedkeuring van alle convenantpartners (en wordt vastgelegd in een bijlage bij het convenant).

10.4 Convenantpartners kunnen hun deelname aan dit convenant eenzijdig opzeggen, zonder opzegtermijn wanneer dit gebeurt met instemming van alle convenantpartners.

10.5 Met de bekrachtiging van dit regionale hennepconvenant, komen alle eerder afgesloten lokale en districtelijke hennepconvenanten in de eenheid Oost-Brabant te vervallen.

5. Ondertekenaars

Voor wat betreft de ondertekening van dit convenant wordt verwezen naar de bijgevoegde tekenbladen. (volgen hier).