



Welkom bij
"WATTEL"
en
De wet GOED
VERHUURDERSCHAP





Den Haag

Naar een
uniform
overtrederschap?

Wie is overtreder?

1. Degene die de overtreding daadwerkelijk pleegt
2. Degene aan wie de overtreding toe te rekenen is

Wat is er aan de hand?

- Het college van B&W van de gemeente Amsterdam legt aan de eigenaar een bestuurlijke boete op wegens het overtreden van art 21 van de Huisvestingswet
 - De eigenaar woont in Israel
 - Er is een beheerder van de woning
 - Bewoner overtreedt feitelijk de norm

Belangrijke vraag:

Aan wie is de norm geadresseerd?

Artikel 1a Woningwet

De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Belangrijke vraag:

Aan wie is de norm geadresseerd?

Artikel 21 Huisvestingswet

Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;

Vragen aan AG Wattel:

1. Wat is uw advies over de vraag of de aangeschreven personen kunnen worden aangemerkt als overtreder in de zin van de relevante wettelijke bepalingen

Vragen aan AG Wattel:

2. Welke criteria dienen daarbij te worden gehanteerd. RvS vraag aandacht te besteden aan

- leerstuk van het functionele daderschap,
- de gehanteerde criteria
- de betekenis van het f.d. voor herstelsancties en/of met een bestraffende sancties.

Vaststellingen

1. Wetgever wenste een uniform overtredersbegrip dat aansloot bij het strafrechtelijke daderschapsbegrip. Wattel vindt dit opmerkelijk omdat de strekkingen van de drie omschreven sancties in de Awb uiteenlopen.

2. Er zit licht tussen zowel criteria van het daderschap en bewijslastverdeling: vaag

Vaststellingen

2. Er zit licht tussen zowel criteria van het daderschap en bewijslastverdeling: vaag toerekeningscriterium en aangeschrevene moet bewijzen dat hij heeft voldaan aan een nogal vergaande zorgplicht (omkering van de bewijslast)

Vaststellingen

3. 'is toe te rekenen' en 'kan verantwoordelijk worden gehouden' ontoelaatbaar vaag bij bestraffende sancties

Bestaande rechtspraak

“daarbij is het van belang dat (...) van de eigenaar van een pand die dat verhuurt, mag worden gevergd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het gehuurde pand wordt gemaakt. Om niet verantwoordelijk te kunnen worden gehouden voor onrechtmatig gebruik van het door hem verhuurde pand, dient de eigenaar aannemelijk te maken dat hij niet wist en niet kon weten dat het pand aldus werd gebruikt.”

Gehakt maken

Wattel: deze redenering volgt niet uit het “normadres” van het overtreden artikel en mist anderszins een wettelijke basis.

Conclusies

1. Volgens de memorie van toelichting ligt de bewijslast volledig bij het bestuursorgaan en geniet de aangeschrevene zelfs het voordeel van de twijfel. Dit geldt niet alleen bij strafsancties zoals de bestuurlijke boete maar ook bij herstelsancties.
2. Elk bestanddeel van het beboetbare feit moet buiten redelijke twijfel komen vast te staan door bewijslevering van de boete-oplegger.

Conclusies

3. College moet bewijzen dat de eigenaar zelf onrechtmatig heeft onttrokken of dat door handelen of nalaten van de eigenaar met betrekking tot het gedrag van de huurder beantwoordt aan de strafrechtelijke criteria voor functioneel daderschap i.e.: kunnen beschikken of aanvaarden van het al dan niet onttrekken.

Link

Pels Rijcken | Advocaten

ECLI:NL:RVS:2023:579, Raad van State, 202106120/1/A3 en
202100578/1/A3 (rechtspraak.nl)



Den Haag

Quizzzzz

Stelling 1

Als de begunstigingstermijn van een last onder dwangsom is verstreken en de overtreding is niet beëindigd, dan moet de eigenaar de dwangsom altijd betalen.

- a. Waar**
- b. Niet waar**

Stelling 2

Een toezichthouder heeft net als een politieagent “discretionaire bevoegdheid”.

- a. Waar**
- b. Niet waar**

Stelling 3

De definitie van een overtreder is “degene die aan de overtreding een einde kan maken”.

- a. Waar**
- b. Niet waar**

Stelling 4

Ik weet hoe hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht heet en daarom heb ik dit hoofdstuk inclusief de toelichting op de artikelen wel eens in zijn geheel bestudeerd.

- a. Waar**
- b. Niet waar**

Stelling 5

Om “overtrederschap” aan te tonen is bij het opleggen van een last onder dwangsom minder bewijs nodig dan bij het opleggen van een bestuurlijke boete.

- a. Waar**
- b. Niet waar**

Stelling 6

Als een eigenaar vindt dat hij aan de zorgplicht heeft voldaan dan moet hij of zij dat zelf aantonen.

- a. Waar**
- b. Niet waar**

Stelling 7

Eigenaren die de regels overtreden kunnen van de inspecteur een aanschrijving krijgen.

- a. Waar**
- b. Niet waar**

Stelling 8

Ik ben bekend met de criteria van het functioneel ouderschap.

- a. Waar**
- b. Niet waar**

Stelling 9

Ik hou actief mijn vakkennis bij.

- a. Waar**
- b. Niet waar**

Stelling 10

Onschuldpresumptie, een grondbeginsel in het strafrecht, is in het bestuursrecht niet van toepassing.

- a. Waar**
- b. Niet waar**

Stelling 11

Als er uiteindelijk geen bestuursdwang uitgevoerd hoeft te worden, dan kunnen de voorbereidingskosten van bestuursdwang toch in rekening gebracht worden.

- a. Waar**
- b. Niet waar**

Stelling 12

Ik pas geregeld bevoegdheden zoals het vorderen van informatie toe.

- a. Waar**
- b. Niet waar**

Stelling 13

Ik zie het eigenlijk wel zitten om in administraties van verhuurders te duiken.

- a. Waar**
- b. Niet waar**

Stelling 14

Door de Wet goed verhuurderschap krijg ik er een flinke berg werk bij.

- a. Waar**
- b. Niet waar**

Iemand enig idee:

Met hoeveel verschillende wetten Bouw- en woningtoezicht te maken heeft?

Relevante wetten/regels HPB

- 1. Woningwet/Bouwbesluit 2012**
- 2. Huisvestingswet/Huisvestingsverordening**
- 3. Wet op de ruimtelijke ordening**
- 4. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)**
- 5. Wet aanpak woonoverlast**
- 6. Erfgoedwet**
- 7. Wet Basisregistratie adressen en gebouwen**

Relevante wetten/regels HPB

- 8. Wet Basisregistratie personen (Wet BRP)**
- 9. Participatiewet (Pw)**
- 10. Wet opkoopbescherming (artikel in de Hvw)**
- 11. Wet toeristische verhuur (artikel in de Hvw)**
- 12. Wet goed verhuurderschap (1 juli 2023)**
- 13. Wet betaalbare verhuur (in consultatie geweest)**
- 14. Omgevingswet**
- 15. Algemene wet bestuursrecht**

Relevante wetten/regels HPB

16. Gemeentewet

17. Algemene wet op het binnentreden

18. AVG

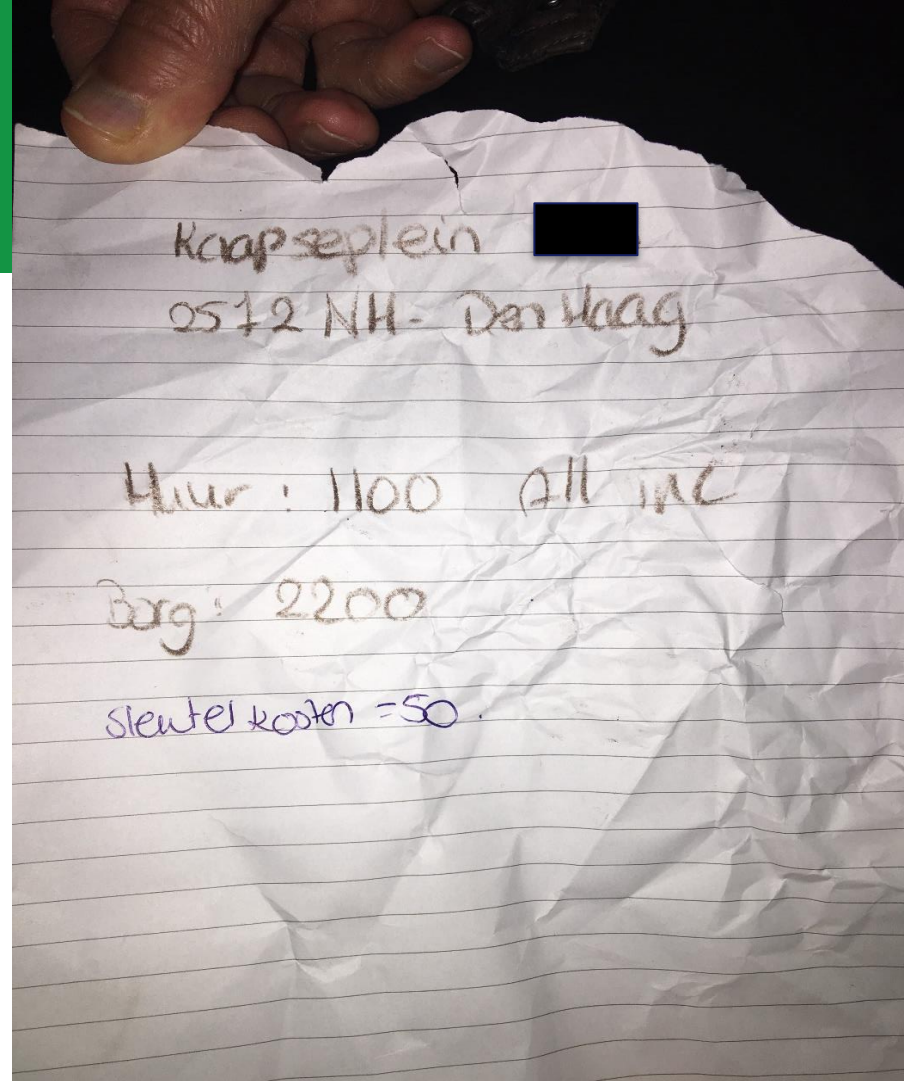
19. Energielabel C kantoren (artikel Bouwbesluit)

20. Burgerlijk wetboek (ivm huurrecht)

21. Gasketelwet

22. Wet milieubeheer

De Wet goed verhuurderschap



Algemene regels

- **Introductie van landelijke algemene regels die zien op gedrag dat een goed verhuurder betaamt.**
- **Doelgroep:**
 - **Alle verhuurders**
 - **Alle verhuurbemiddelaars**
- **Algemene regels zijn landelijk ingesteld en worden wettelijk voorgeschreven. Voorkomen lappendeken.**
- **Gemeenten moeten het mogelijk maken meldingen te ontvangen en worden verantwoordelijk voor de handhaving.**



Den Haag

Wet Goed Verhuurderschap

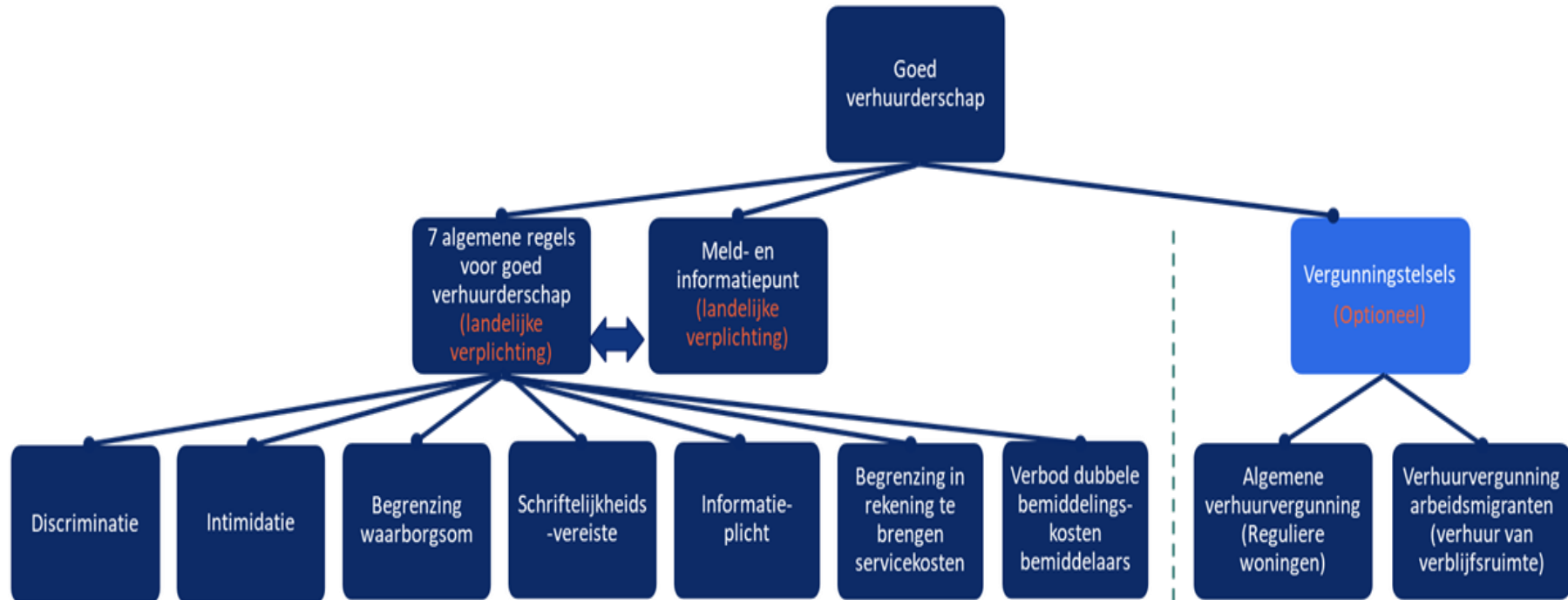
11 mei 2023

Versie

Aanleiding

- Schaarste die positie huurders verzwakt
- Misstanden waartegen (kandidaat) huurders zich slecht kunnen verweren
Bijv. discriminatie, intimidatie, onterechte kosten in rekening brengen
- Tegelijk ook behoefte vanuit sector aan duidelijke normen van goed verhuurderschap
- Adviesrapport Roemer m.b.t. arbeidsmigranten

Overzicht algemeen en optioneel



Verhuurvergunning inhoud

De voorwaarden die het college aan een vergunning voor de reguliere verhuur van woonruimte kan verbinden zijn als volgt:

1. de wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap;
2. de maximale huurprijs en het maximale huurverhogingspercentage indien het een zelfstandige woonruimte betreft die in de gereguleerde sector valt; en
3. het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan.

Handhaving

- Escalatieladder:
 - 1e overtreding => waarschuwing
 - of, afhankelijk van de ernst => last onder dwangsom (herstelsanctie)
 - 2e overtreding => bestuurlijke boete (bestraffende sanctie)
 - Volgende overtreding(en) => recidive, hogere bestuurlijke boete
 - Ultimum remedium => inbeheername (evt. na intrekking vergunning)

Let op: Bestuurlijke boetebesluit en besluit tot inbeheername moet openbaar worden gemaakt

De vraag is: wie gaat dit doen en komt het dan goed?

Want, de uitvoering van deze wet kan je niet zomaar overal kwijt. Handhaving ervan vraagt om andere vaardigheden, steviger toepassing van bevoegdheden en mss zelfs wel een ander soort medewerker dan op dit moment in de gemeentelijke organisatie terug is te vinden. Een brede scoop wordt belangrijk.

Wat ligt het meest voor de hand

De uitvoering van de Wet goed verhuurderschap bij een onderdeel in de gemeentelijke organisatie onderbrengen waar

- **de meeste raakvlakken met bestaand werk te vinden zijn**
- **het bereik het grootst is**
- **benodigde vakkundigheid en vaardigheden in potentie aanwezig zijn**

En dat zou kunnen zijn:



Den Haag

Op basis van het voorliggende voorstel is het college van burgemeester en wethouders verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving. Dit is in lijn met het toezicht en de handhaving van aanverwante wet- en regelgeving op het gebied van bouwen, huisvesting, leefbaarheid, leegstand en ruimtelijke ordening. Dezelfde toezichthouders die in woningen komen om controles te doen op basis van de bouwregelgeving of de Huisvestingswet kunnen ook vaststellen of de verhuurder zich houdt aan de regels op grond van het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Dit sluit ook aan op de praktijk die gemeenten in hun toezicht tegenkomen: vaak is sprake van een stapeling van verschillende misstanden. De gemeente is vanwege haar brede rol op deze onderwerpen goed gepositioneerd om ook huurders te helpen bij het afdwingen van een lagere huurprijs.

1) Verklaring 1:

Ten tijde van de controle heb ik, rapporteur, betrokkene H.V. H[redacted] naar aanleiding van de huidige huursituatie een aantal vragen gesteld in de Turkse taal. Betrokkene verklaarde mij, kort en zakelijk weergegeven en in woorden van gelijke strekking, als volgt:

Ik woon hier met mijn vrouw, mijn dochter en kleinkind. Verder wonen hier mijn nicht, mijn achternicht en een vriendin. Wij wonen hier met zijn zevenen. Wij wonen hier nu 5 á 6 maanden. Wij hebben deze woning via internet gevonden. Wij betalen per maand € 2.000,- aan huur, (in het contract staat € 1.000,-) wij betalen dat bedrag contant aan de heer K[redacted]. Wij krijgen geen kwitantie. Verder hebben we voor deze woning € 2.000,- borg betaald. Helaas konden wij wegens corona geen afspraak regelen bij de gemeente om ons in te laten schrijven, maar we hebben nu een afspraak kunnen maken op 22 mei. Na de inschrijving kan ik mijn kleinkind naar school sturen.

Wij werken allemaal. Mijn vrouw en ik werken bij A[redacted] O[redacted] op de Kempstraat. Mijn volledige salaris wordt gebruikt om de huur te betalen. Om dezelfde reden wonen er meerder mensen bij ons. Huisbaas heeft aangegeven dat hier niet meer dan 6 á 7 mogen wonen. Hij komt af en toe bij ons langs.

hierna te noemen, huurders

Komen het volgende overeen:

A. DE WOONRUIMTE

- art. 1.1.** Verhuurder verhuurt met ingang van 05 september 2021 aan huurder de woning gelegen aan de Boerenstraat [REDACTED] 2572 HV te Den Haag .
- 1.2.** Verhuurder is zelf eigenaar van de woning.
- 1.3.** De overeenkomst is aangegaan voor twaalf maanden.

B. HUURPRIJS EN DE OVERIGE KOSTEN

- art. 2.1.** De kale huurprijs bedraagt bij de aanvang van de huur 1500 ex btw zegge: duizend honderd euro
- 2.2.** Waarborgsom welke vooruit betaald dient te worden bedraagt € 1500 ex btw zegge: duizend honderd euro
- art. 3.** De huurprijs wordt maandelijks voor de eerste van de betreffende maand voldaan. De voorschotbedragen voor bijkomende leveringen en diensten worden tegelijk met betaling van de

Van Der Huizen, on behalf of your future landlord, charges fees.

These relate exclusively to costs they make for you and can vary between 215 and 250,- depending on the type of house.

For example, the application of a name tag, cleaning costs and/or programming the intercom.

You pay no registration or viewing fees and only pay costs if a rental agreement is signed.

Kenmerken

Type aanbod	Kamer
Verdieping	4 ^e
Woonoppervlakte	20 m ²
Aantal badkamers	0
Aantal kamers	1
Adres	2521 AV Den Haag (Zuid-Holland)

Huurprijs

Kale huurprijs	€ 280,00 per maand
Huurprijs	€ 430,00 per maand
Borg	Tweemaal de maandhuur
Administratiekosten	€ 250 (eenmalig)

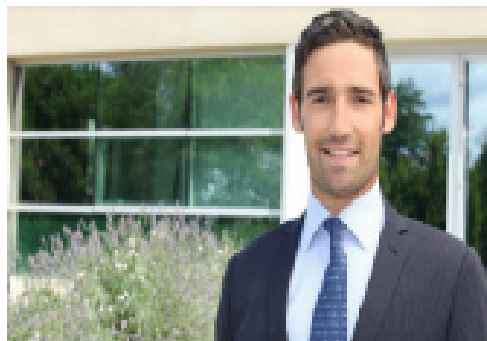
Status

Beschikbaar

Beschikbaar vanaf

15-05-2023

BEZICHTIGINGSMOGLIJKHEDEN



Vragen over deze
woning?

NEEM CONTACT OP

Boetebedragen bij overtreding van artikelen gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur

Overtreding van artikelen:	Eerste overtreding	Bedrijfsmatig	Recidive	Recidive en bedrijfsmatig
Discriminatie	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Intimidatie	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Geen afzonderlijk huur- en arbeidscontract	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Verhuren zonder vergunning	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Beheershandelingen uitvoeren tijdens in beheername	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-

Boetebedragen bij overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin

Overtreding van artikelen:	Eerste overtreding	Bedrijfsmatig	Recidive	Recidive en bedrijfsmatig
Te hoge waarborgsom	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Onrechtmatige servicekosten	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Dubbele bemiddelingskosten	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-

Boetebedragen bij overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin

Overtreding van artikelen:	Eerste overtreding	Bedrijfsmatig	Recidive	Recidive en bedrijfsmatig
tot en met 5% huurprijsoverschrijding	€ 1.000,-	€ 2.000,-	€ 2.000,-	€ 4.000,-
boven de 5% tot en met 25% huurprijsoverschrijding	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
boven de 25% tot en met 50% huurprijsoverschrijding	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
meer dan 50% huurprijsoverschrijding	€ 20.000,-	€ 40.000,-	€ 40.000,-	€ 80.000,-

Boetebedragen bij overtreding van artikelen gericht op voldoen aan administratieve eisen

Overtreding van artikelen:	Eerste overtreding	Bedrijfsmatig	Recidive	Recidive en bedrijfsmatig
Schriftelijk huurcontract	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Schriftelijke informatie	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Schriftelijke informatie in taal die huurder machtig is	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Aantonen voldoen aan algemene regels wet goed verhuurderschap	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-