

LEGAL UPDATE

Wie is overtreder bij kamergewijze verhuur zonder huisvestingsvergunning?

Datum: 11 oktober 2022

Gemeenten kunnen in hun huisvestingsverordening bepalen dat een vergunning nodig is voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur), op grond van artikel 21, lid 1, onder c, Huisvestingswet. Het komt regelmatig voor dat handhavend wordt opgetreden tegen veronderstelde overtreding van dit artikel. In deze Legal Update staat centraal wie als overtreder van deze bepaling wordt aangemerkt.

Hoofdregel voor vaststellen van overtreder

Volgens vaste rechtspraak van de hoogste bestuursrechter is de overtreder degene die het wettelijk voorschrift daadwerkelijk schendt.¹ Dat is in de eerste plaats degene die de verboden handeling fysiek verricht. Bij kamerverhuur zonder vergunning betekent dit dus dat de huurder overtreder is.

Daarnaast kan ook degene die de overtreding niet zelf feitelijk begaat, maar aan wie de handeling is toe te rekenen, verantwoordelijk worden gehouden voor de overtreding. Diegene wordt ook als overtreder aangemerkt. Bij kamerverhuur zonder vergunning is dat de eigenaar en/of verhuurder van het pand.

Uit de rechtspraak vloeit voort dat op de eigenaar van een pand die dat verhuurt, een eigen verantwoordelijkheid rust voor het rechtmatig gebruik van het pand. Woningeigenaren en/of -verhuurders hebben dan ook de plicht zich actief te informeren over het gebruik van de woning. Dat kan bijvoorbeeld door langs te gaan in de woning.

Uitzonderingen op de hoofdregel

Om niet verantwoordelijk te kunnen worden gehouden voor onrechtmatig gebruik ervan moet de eigenaar aannemelijk maken dat hij niet wist en niet kon weten dat het pand verkeerd werd gebruikt.² Het is niet genoeg als de verhuurder/eigenaar in de veronderstelling verkeert dat de woning in overeenstemming met het huurcontract wordt bewoond. Ook is het onvoldoende om de intentie te hebben om halverwege de huurperiode een controle te verrichten.³

In de procedure die leidde tot de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 30 maart 2021 (gepubliceerd op 5 oktober 2022, [ECLI:NL:RBMNE:2021:2077](#)), was een bestuurlijke boete opgelegd aan eiser wegens overtreding van het verbod om zonder vergunning kamers te verhuren. In dit geval had eiser via een professionele makelaar een huurder gevonden (C), die daar volgens de makelaar met zijn gezin zou gaan wonen. Vervolgens heeft C het pand verhuurd aan A (vier personen), zonder de juiste vergunning. De rechtbank vindt de opgelegde boete onterecht en vernietigt het besluit, iets wat vaker niet dan wel voorkomt.

De rechtbank betreft in haar overwegingen naast het feit dat is bemiddeld door een makelaar, dat het huurcontract is gesloten met C en dat daarin is opgenomen dat het pand niet mag worden verhuurd. Dat C vervolgens toch heeft verhuurd aan A is niet aan eiser te wijten: die heeft zich tot op zekere hoogte geïnformeerd over het gebruik van het verhuurde pand, aldus de rechtbank. De rechtbank vindt dat de betrokkenheid van eiser bij het onderverhuren van het pand aan vier mensen ook op geen enkele wijze uit het dossier blijkt. Tot slot geldt dat niet van eiser kon worden verwacht dat hij de situatie ter

¹ AbRvS van 16 januari 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:103](#).

² AbRvS van 28 mei 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:1912](#).

³ Rb. Midden-Nederland 25 februari 2021, [ECLI:NL:RBMNE:2021:2075](#).

plaatse heeft onderzocht in de hele korte periode tussen ondertekening van het huurcontract en de controle van de gemeentelijke toezichthouders, waarbij de overtreding is geconstateerd.

Op basis van de uitspraak is niet te achterhalen hoe lang deze periode duurde. Uit de jurisprudentie blijkt wel dat een periode van drie maanden na aanvang van het huurcontract in elk geval lang genoeg wordt geacht voor de verhuurder om controle aan de woning te verrichten.⁴

Conclusie

Een eigenaar of verhuurder van een pand doet er goed aan om zich regelmatig en tijdig, actief te informeren over het gebruik van een pand.

Blogreeks over de Huisvestingswet

Wilt u meer weten over de Huisvestingswet? In de blogreeks Huisvestingswet bespreken onze specialisten 5 onderwerpen die vallen onder de Huisvestingswet. De blogreeks is via [onze website](#) te lezen. Voor vragen over de Huisvestingswet kunt u uiteraard ook altijd contact opnemen met één van onze specialisten.

Dit is een Legal Update van Mathilde van Velzen-de Boer.

Voor meer informatie:

Mathilde van Velzen-de Boer

+31 30 25 95 521

mathildevanvelzen@vbk.nl

⁴ Rb. Midden-Nederland 25 februari 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:2075.