

## LEGAL UPDATE

### **Wie is overtreder bij verhuur van woonruimte zonder huisvestingsvergunning? Ook een beheerder kan dat zijn!**

Datum: 7 augustus 2024

In een [eerdere blog](#) hebben wij besproken dat de Huisvestingswet (Hvw) gemeenten een aantal belangrijke instrumenten geeft om in te grijpen in de samenstelling en verdeling van de woonruimtevoorraad. Zo kan op grond van artikel 7 en 8 van de Hvw een huisvestingsvergunning worden geëist voor bepaalde aangewezen categorieën woonruimte.

In een uitspraak van [5 juni 2024](#) van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) wordt duidelijk dat een bestuurlijke boete wegens overtreding van het verbod om een woning in gebruik te geven zonder huisvestingsvergunning, ook kan worden opgelegd aan een beheerder van woonruimte. In deze Legal Update wordt deze uitspraak van 5 juni 2024 besproken.

#### **Verbod artikel 8 Hvw geldt ook voor beheerders van woonruimte**

De beheerder in deze zaak had betoogd dat het verbod van artikel 8 van de Hvw zich alleen richt op eigenaren van woonruimte. De tekst van dit wetsartikel luidt als volgt: "Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning." De Afdeling overweegt echter dat het verbod niet beperkt is tot eigenaren van woonruimte, maar geldt voor iedereen, dus ook voor een beheerder, als deze woonruimte in gebruik geeft. In deze situatie had de beheerder de verhuur geregeld en de huurovereenkomst ook ondertekend.

#### **Functioneel dader?**

Vervolgens bekijkt de Afdeling of de overtreding van het verbod ook aan de beheerder kan worden toegerekend. Daarbij verwijst de Afdeling naar de eerdere uitspraken van [31 mei 2023](#) waarin is aangesloten bij de strafrechtelijke criteria voor functioneel daderschap. Zie over het begrip 'functioneel daderschap' ook [ons blogbericht van 8 februari 2024](#). De beheerder handelde in deze situatie ten behoeve van een rechtspersoon en binnen zijn normale bedrijfsvoering (zie de zogenaamde 'drijfmeest-criteria' uit het arrest van de Hoge Raad van 21 oktober 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF7938). Daarom concludeert de Afdeling dat de overtreding aan de beheerder kan worden toegerekend en dat de beheerder terecht door het gemeentebestuur als overtreder is aangemerkt.

Kortom, ook aan een beheerder van woonruimte kan een boete worden opgelegd vanwege overtreding van het verbod om woonruimte in gebruik te geven zonder huisvestingsvergunning. Voor beheerders van vastgoed is het goed om hier rekening mee te houden.

Dit is een Legal Update van Merel Holtkamp

Voor meer informatie:

Merel Holtkamp  
+31 30 25 95 521  
[merelholtkamp@vbk.nl](mailto:merelholtkamp@vbk.nl)