

University of Groningen

Verzoek handhaving Woningwet

Vols, M.

IMPORTANT NOTE: You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.

Document Version

Publisher's PDF, also known as Version of record

Publication date:

2010

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

Citation for published version (APA):

Vols, M., (2010). *Verzoek handhaving Woningwet*, Nr. BK4283, okt 13, 2009.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

The publication may also be distributed here under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license. More information can be found on the University of Groningen website: <https://www.rug.nl/library/open-access/self-archiving-pure/taverne-amendment>.

Take-down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.

Trefwoorden

Onderhoudsklacht
Verzoek tot handhaving
Verhuurder
Huurder
Overlast

Domein

Woningwet

JG-nummer

10.0085

Kern

Het is niet rechtens om bij de behandeling van een verzoek tot handhaving van de Woningwet een onderscheid te maken tussen huurders van woningcorporaties en andere huurders en bewoners. Ook wanneer de gemeente afspraken maakt met woningcorporaties over onderhoudsklachten, moet handhavend worden opgetreden in geval van overtredingen van de Woningwet.

Instantie

Voorzieningenrechter Rechtbank Rotterdam

Datum

19 november 2009

Partijen

Uitspraak van de voorzieningenrechter in de zaak van [verzoekster] en het dagelijks bestuur van de deelgemeente Noord van de gemeente Rotterdam.

Wet en artikelen

Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening
Awb

Samenvatting

Een inwonster van Rotterdam, verzoekster in onderliggende rechtszaak, dient mondeling een verzoek tot handhaving in bij de Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting (afgekort tot DS+V) van gemeente Rotterdam. De vrouw heeft last van vocht en schimmelvorming in haar huurwoning. De huurcommissie heeft de huurprijs, als reactie op de gebreken van de woning, verlaagd tot 30 procent van de maximale huurprijs.

DS+V deelt verzoekster mee dat haar verzoek tot handhaving niet in behandeling wordt genomen, maar dat een melding van de onderhoudsklacht wordt gemaakt bij de verhurende woningcorporatie. Verzoekster maakt vervolgens bezwaar tegen de beslissing om het verzoek niet in behandeling te nemen. Het Hoofd Toezicht Bouwen deelt vervolgens namens DS+V mee dat de woningcorporatie de onderhoudsklacht in behandeling heeft genomen. De dienst neemt aan dat de verzoek tot handhaving zo adequaat is afgehandeld en dat het dossier kan worden gesloten. Verzoekster stelt beroep in tegen deze beslissing op bezwaar.

Verzoekster stelt in beroep dat de woningcorporatie, ondanks eerdere toezeggingen het probleem op te lossen, haar onderhoudsverplichting niet nakomt en dat zij daardoor gezondheidsschade leidt. Derhalve moet het college waaronder DS+V ressorteert, gezien de Woningwet en het gemeentelijke 'Handhavingsbeleidsplan Toezicht Gebouwen', toezicht uitoefenen en handhavend optreden tegen de verhuurder. Het is, zo stelt verzoekster, niet rechtens om hier een onderscheid te maken tussen huurders van woningcorporaties en andere huurders en bewoners in Rotterdam. Een bestuursrechtelijke dwangsom biedt een goede stok achter de deur om de corporatie aan te zetten tot handelen.

DS+V stelt ten eerste dat verzoekster, aangezien zij het verzoek mondeling heeft gedaan, geen verzoek tot handhavend optreden heeft gedaan. Ten tweede stelt DS+V dat de corporatie alles doet om de problemen op te lossen, maar nog niet achterhaald heeft waardoor de vochtproblemen worden veroorzaakt. DS+V stelt dat pas kan worden aangeschreven wanneer de situatie duidelijk is.

De voorzieningenrechter merkt de mondelinge melding van verzoekster aan als handhavingsverzoek. Daarnaast stelt de voorzieningenrechter dat DS+V ten onrechte meent niet te hoeven beslissen op het verzoek tot handhaven. De omstandigheid dat de dienst afspraken maakt met verhuurders doet aan de verplichting om daarover te beslissen niets af. De voorzieningenrechter acht de weigering tot handhavend optreden gelet op de duur, aard en omvang van de onderhoudsklachten onvoldoende gemotiveerd. Eventuele onduidelijkheden over de oorzaak van vochtproblemen impliceren niet, zo overweegt de voorzieningenrechter, dat geen toezicht moet worden uitgeoefend.

Noot:

1. Onderliggende zaak draait om een verzoek tot handhaving van de Woningwet en Bouwbesluit door een huurder uit Rotterdam. Mevrouw heeft last van vochtproblemen en schimmelvorming in haar woning en leidt daardoor gezondheidsschade. Het college van B&W, meer specifiek de Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting van de gemeente, weigert handhavend op te treden en zendt de onderhoudsklacht door naar de verhurende woningcorporatie. De voorzieningenrechter acht de weigering tot handhaving, mijns inziens terecht, onvoldoende gemotiveerd.

2. Artikel 100 van de Woningwet codificeert de beginselplicht tot handhaving voor het college van burgemeester en wethouders aangaande de Woningwet, het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en vergunningen als bedoeld in het vierde hoofdstuk van de Woningwet. Tegen overtreding van de bepalingen uit voornoemde regelgeving moet door het college in beginsel worden opgetreden. De voorzieningenrechter bevestigt deze plicht in onderliggende zaak. Het argument van de gemeente dat de onderhoudsklacht door de corporatie wordt opgelost, doet volgens de voorzieningenrechter niets af aan de verplichting om toezicht te houden en te beslissen op een verzoek tot handhaving.

3. Onderliggende uitspraak is bovenal een overwinning voor burgers die een slecht onderhouden woning huren. Wanneer een verhuurder niet adequaat reageert op onderhoudsklachten over bijvoorbeeld vocht- en schimmelproblemen, een lek dak of rotte kozijnen, kan de klagende huurder het college van B&W verzoeken om handhavend op te treden tegen de overtredingen van bijvoorbeeld artikel 1b en 7b van de Woningwet. Het college van B&W kan, wanneer de onderhoudsklacht gegrond is, vervolgens de verhuurder een last onder dwangsom op leggen. Deze last kan de verhuurder een prikkel geven om de onderhoudsklacht op te lossen. In het geval van een weigerachtige verhuurder kan het college besluiten bestuursdwang toe te passen en de onderhoudsklacht zelf oplossen. De kosten kunnen vervolgens worden verhaald op de verhuurder.

4. Desalniettemin zijn ook kritische kanttekeningen te maken bij de handhavingsplicht van de Woningwet. Zo is het onwenselijk dat huurders in het geval van een onderhoudsklacht zonder beklag te doen bij de verhuurder direct een handhavingsverzoek bij het college neerleggen. Voor huurders kan dit verleidelijk zijn aangezien een door het college opgelegde last onder dwangsom de verhuurder dwingt om de onderhoudsklacht sneller op te lossen.

5. Een ander bezwaar volgt uit de onheldere normstellingen in de te handhaven regelgeving. Door vage formuleringen in de Woningwet en de Bouwverordening kan deze regelgeving een haast onbegrensde werking hebben. Zo verbiedt artikel 7.3.2 van de VNG Modelbouwverordening (hierna MBV) onder meer om in een bouwwerk handelingen te verrichten waardoor overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor gebruikers van het bouwwerk. De modeltoelichting bij deze bepaling bepaalt dat het toepassingsbereik van het verbod ruim is. Zo valt bijvoorbeeld lawaaihinder, veroorzaakt door televisie- en radiotoestellen onder de reikwijdte van artikel 7.3.2 MBV (Zie VNG, *Toelichting op de Modelbouwverordening*, Editie 2009, Den Haag: SDU 2009). De Afdeling heeft de reikwijdte van de bepaling beperkt door zogenaamde 'sociale overlast' niet onder de werking van het verbod te laten vallen. Onder het begrip sociale overlast valt, zo stelt de Afdeling, onder meer overlast die wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van onbevoegden op een terrein (zie ABRvS 9 maart 2000, *BR*, 750; zie de noot van J.W. Weerkamp bij ABRvS 18 mei 2000, *BR* 2000, 752). Ondanks de poging tot afbakening met (het eveneens vage) begrip sociale overlast is de precieze reikwijdte van artikel 7.3.2 MBV en daarmee artikel 7b Woningwet onduidelijk.

6. Een ander vage norm is artikel 1a van de Woningwet. Deze 'vangnetbepaling' legt de eigenaar en gebruiker van een bouwwerk de zorgplicht op om te garanderen dat door het gebruik van het bouwwerk geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of voortduurt. Het begrip gevaar voor de veiligheid of gezondheid dienen, zo blijkt uit de wetsgeschiedenis, ruim geïnterpreteerd te worden. Niet noodzakelijk is dat bouwvoorschriften worden overtreden om toch te kunnen spreken van een overtreding van artikel 1a Woningwet (zie *Kamerstukken II* 2003-2004, 29392, nr. 3, p. 9). Teunissen merkte eerder kritisch op dat middels een ruime interpretatie van artikel 1a Woningwet een rookverbod in woningen op grond van artikel 1a Woning zou kunnen worden ingesteld (J.M.H.F. Teunissen, 'Een verwerpelijk wetsvoorstel', *NJB* 2004, nr. 9). Ook de Raad van State merkte in zijn advies op dat de zorgplichtbepaling een 'zeer vage norm' is en gaf in overweging de zorgplichtbepaling te heroverwegen (zie *Kamerstukken II* 2003-2004, 29392, nr. 4, pp. 2-4).

7. Door de gecodificeerde beginselplicht tot handhaving is het college ook verplicht om bovenstaande vage bepalingen te handhaven. Dat kan tot ingewikkelde situaties leiden. Gebrouilleerde burens kunnen het elkaar en het college van B&W erg moeilijk maken door om handhaving van voornoemde bepalingen te verzoeken. Door de vage bepalingen en daarop volgende ruime werking kunnen burenruzies over bijvoorbeeld geluidshinder snel ontaarden in een juridisch steekspel waarin de gemeente een hoofdrol speelt. (Mr. M. Vols, m.vols@rug.nl)

Vindplaats

LJN BK4283

Zie ook <http://www.openbareorde.nl>

Zie ook <http://www.openbareorderecht.nl>