



Wettelijke uitbreiding t.b.v. woningssluiting bij verstoring openbare orde en buitengerechtigde ontbinding van de huurovereenkomst

*Reactie van Aedes vereniging van woningcorporaties
d.d. 10 januari 2020*

Belangrijkste punten

- Aedes is voorstander van de uitbreiding van artikel 174a Gemeentewet, maar vraagt wederom aandacht voor de bijkomende ontwikkeling dat panden hierdoor soms onnodig lang leeg staan.
- Daarnaast zijn wij blij met de aanpassing van artikel 7:231 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het manco dat is ontstaan na de uitbreiding van de sluitingsbevoegdheid o.g.v. artikel 13b Opiumwet.

In deze notitie reageert Aedes vereniging van woningcorporaties op het wetsvoorstel.

Sluitingsbevoegdheid Burgemeester

Door de verruiming van artikel 174a Gemeentewet zal, evenals bij de eerdere uitbreiding van de sluitingsbevoegdheid artikel 13b Opiumwet, in de toekomst vaker sprake zijn van sluiting van panden. Aedes ziet de toegevoegde waarde van de uitbreiding van de bevoegdheden. Wel vrezen wij dat de wetswijziging vaker tot onnodige of onnodig lange sluitingen leidt. Aedes verzoekt dan ook te benadrukken en zo mogelijk in de wet op te nemen dat het gebruik van de sluitingsbevoegdheid alleen mogelijk is als en zolang de sluiting strekt tot het geheel of gedeeltelijk ongedaan maken of beëindigen van een overtreding, tot het voorkomen van herhaling van een overtreding, dan wel tot het wegnemen of beperken van de gevolgen van een overtreding. Het een en ander overeenkomstig de definitie van een herstelsanctie als bedoeld in artikel 5:2 Algemene wet bestuursrecht. Daarvoor is een landelijke beleidslijn nodig.

De ervaring tot nu toe is dat veel gemeenten huiverig zijn transparant beleid te formuleren hoe om te gaan met de vraag of in een individueel geval sluiting nog wel nodig is en hoe lang. Daar worden dikwijls geen afspraken over gemaakt met woningcorporaties. Dit leidt tot willekeur en rechtsonzekerheid.

Er is een grote behoefte bij woningcorporaties in de afstemming en uitvoering van een gezamenlijk beleid. Het door de Burgemeester zelfstandig en zonder voorafgaand overleg met de corporatie sluiten van sociale huurwoningen wordt dikwijls als onnodig en contraproductief ervaren. Juist in de wijken met veel criminaliteit en leefbaarheidsproblemen leidt een langdurige sluiting dikwijls alleen maar tot meer problemen. Denk aan vandalisme, kraak, illegaal gebruik door derden (soms drugslabs) en verloedering.

Met een landelijk beleidskader waarin voldoende rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de verhuurder wordt onnodige leegstand voorkomen en kunnen woningen snel weer worden verhuurd aan mensen die op de wachtlijst staan. Dit is ook beter voor de burens en de leefbaarheid in de buurt waar deze woningen staan. We vragen u dit punt bij de voorgestelde wijzigingen te betrekken.

Aedes zou voorts graag zien dat specifiek verduidelijkt wordt dat de sluitingsbevoegdheid van artikel 174a Gw uitstrekt tot het aanwezig hebben van grote hoeveelheden vuurwerk.

**Buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst door verhuurder**

De meeste woningcorporaties hanteren reeds ten aanzien van drugs en drugserelateerde handelingen een 'zero tolerance' beleid. Bij sluiting door de burgemeester en/of overtreding van de huurvoorwaarden in relatie tot drugs sturen woningcorporaties in beginsel altijd aan op ontbinding van de huurovereenkomst. Dit zal voor wapens eveneens het geval zijn. Woningcorporaties zien dat dit stringente beleid nodig is om het woon- en leefgenot van andere huurders te kunnen waarborgen.

Aedes benadrukt dat indien de huurovereenkomst buitengerechtig wordt ontbonden de huurder zich tot de rechter kan wenden om het besluit van de woningcorporatie te laten toetsen. Hierdoor is onafhankelijke toetsing van een dergelijk verstrekend besluit gewaarborgd.