

Memorie van toelichting - versterking handhavingsinstrumentarium Woningwet

I – Algemeen

1. Inleiding

Met dit wetsvoorstel stelt de regering voor om het handhavingsinstrumentarium op grond van de Woningwet te verbeteren. De voorschriften inzake het bouwen, de staat, het gebruik en het slopen van bouwwerken kunnen reeds met verschillende bestuursrechtelijke sancties worden gehandhaafd. Tevens kan bijvoorbeeld bij overtredingen die gepaard gaan met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid worden opgetreden door het sluiten en het in beheer nemen van gebouwen. In de dagelijkse praktijk van gemeenten is gebleken dat met het huidige instrumentarium de handhaving niet altijd voldoende effectief is ingezet. De regering stelt daarom voor om het instrumentarium te verbeteren door twee nieuwe instrumenten te introduceren, een bestuurlijke boete en een vorm van een verhuurverbod, en om de alreeds bestaande instrumenten van sluiting en beheerovername te wijzigen om ze beter toepasbaar te maken.

In deze toelichting zal worden ingegaan op de problemen en knelpunten waaraan dit wetsvoorstel tegemoet wil komen. Allereerst zal worden ingegaan op het doel dat dit wetsvoorstel beoogt, vervolgens zal nader in worden gegaan op het huidige instrumentarium, de aanleiding, de lacunes binnen het huidige instrumentarium en de overwogen varianten. Vervolgens zal worden ingegaan op het nieuw te introduceren instrumentarium en de relatie met het recht op het ongestoord genot van eigendom.

2. Het doel

De regering stelt voor om het handhavingsinstrumentarium van gemeenten uit te breiden en te versterken, bijvoorbeeld met het voorstel om de beheermaatregel te vereenvoudigen. Met dit wetsvoorstel wordt ten eerste beoogd om de handhaafbaarheid en de naleving van de regels ten aanzien van het bouwen, slopen, gebruiken en de staat van bouwwerken te verbeteren. Dit geldt ook voor het gebruik en de staat van open erven en terreinen en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om versterking van de handhaafbaarheid van relatief kleine overtredingen, zoals het afplakken van een brandmelder of het niet aanwezig hebben van bescheiden op de bouwplaats. Tevens gaat het om verbetering van de handhaafbaarheid van ernstigere en herhaaldelijke overtredingen, zoals structureel slecht onderhoud en te hoge huren. Om die verbetering te bewerkstelligen wordt voorgesteld het handhavingsinstrumentarium van de

Woningwet aan te vullen en deels te wijzigen. De regering stelt hierbij de introductie c.q. wijziging van de volgende instrumenten voor:

- Het inzetten van een bestuurlijke boete. Met een bestuurlijke boete als straf op het niet naleven van een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang stelt de regering voor om pandeigenaren te bestraffen als zij herstelsancties niet nakomen, met als beoogd effect dat zij gestraft worden als zij overtredingen blijven begaan en worden afgeschrikt zodat zij overtredingen niet meer begaan;
- Het mogelijk maken van een pand- en eigenaargericht verhuurverbod. Hiermee stelt de regering voor gemeenten een instrument te geven, waarmee een eigenaar wordt verplicht één of meerdere panden op te knappen voordat een verhuurder een nieuwe huurovereenkomst mag aangaan. Dit instrument kan worden ingezet voordat zwaarder instrumentarium (zoals beheerovername, sluiting en onteigening) wordt ingezet;
- Het wijzigen van de beheerovername. Met de gewijzigde beheermaatregel stelt de regering voor dat panden eenvoudiger in beheer genomen kunnen worden. Ook hier wordt een pand- en eigenaargerichte aanpak voorgesteld, en is het niet meer noodzakelijk om het pand eerst te sluiten. Tevens wordt het door de introductie van een executoriale titel voor de beheerder eenvoudiger om de kosten te verhalen op de eigenaar van het betreffende pand.

3. Het huidig instrumentarium

De Woningwet bevat diverse handhavinginstrumenten waarmee overtredingen of ongewenste praktijken kunnen worden tegengegaan.

Op grond van artikel 1b van de Woningwet is het onder meer verboden een bouwwerk in een staat te brengen, te laten komen of te houden, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze die niet voldoet aan bepaalde voorschriften. Deze voorschriften zijn met name opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en de Regeling Bouwbesluit 2012. Bij overtredingen van die voorschriften kan de gemeente bestuursdwang uitoefenen of een last onder dwangsom opleggen. In april 2007 is reeds een grote slag gemaakt voor wat betreft de verbetering van de handhaafbaarheid van de voorschriften van de Woningwet door een wijziging van de Woningwet waarmee het tot dan toe bestaande complexe aanschrijvinstrumentarium nagenoeg overbodig werd (Stb 2007, nr. 27). Met deze wetswijziging werd mogelijk gemaakt om ten aanzien van overtreding van het Bouwbesluit 2012 als bedoeld in artikel 1b van de Woningwet meteen op te treden met een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang. Tevens zijn met die wijziging van de Woningwet belemmeringen voor herstelsancties bij eigendomsoverdracht weggenomen, is er een strafbaarstelling in de Wet op de economische

delicten opgenomen, en is een zorgplicht ten aanzien van veiligheids- en gezondheidsrisico's in de Woningwet opgenomen.

Sluiting, beheer en onteigening van panden

Gebouwen en open erven kunnen door de gemeente worden gesloten op basis van drie wettelijke grondslagen: de Gemeentewet, de Woningwet en de Opiumwet. In 1997 is de wet Victoria (artikel 174a van de Gemeentewet) in werking getreden. Hiermee kregen gemeenten de bevoegdheid om een pand of erf te sluiten wanneer er sprake was van verstoring van de openbare orde in of rondom het pand of wanneer de vrees bestond dat de eigenaar de openbare orde ging verstoren. In 2005 (Stb. 2005, 726) is het huidige artikel 17 in de Woningwet ingevoerd. Dit houdt in dat wanneer voorschriften met betrekking tot de staat of het gebruik van een gebouw, open erf of terrein gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid, en er een klaarblijkelijk gevaar is voor herhaling van de overtreding, dat gebouw, open erf of terrein kan worden gesloten. Sluiting kan ook plaatsvinden op grond van de wet Damocles (artikel 13b van de Opiumwet). Deze wet biedt gemeenten de mogelijkheid om lokalen, waar middelen zoals hennep worden verkocht of voor de verkoop aanwezig zijn, te sluiten. In 2007 is dit artikel gewijzigd (Stb. 2007, 355) waarmee deze sluitingsbevoegdheid ook van toepassing is geworden op woningen als daar dergelijke middelen worden verkocht of voor de verkoop aanwezig zijn.

Indien een gebouw gesloten is op grond van één van deze wetten van de Woningwet kan de eigenaar daarvan worden verplicht het beheer over te geven aan bijvoorbeeld een instelling die werkzaam is op het terrein van huisvesting of in zeer uitzonderlijke gevallen kan worden overgegaan tot onteigening. Beheer of onteigening kan op basis van de Wet Victor (huidig artikel 14 van de Woningwet en huidig artikel 77 van de Onteigeningswet). Deze wet is in 2002 ingevoerd en is bedoeld als laatste redmiddel om een gevaar voor de leefbaarheid, veiligheid of gezondheid in gebouwen, op open erven en terreinen te voorkomen, dan wel de leefbaarheid in buurten en wijken te verbeteren. Het doel van beheer van gesloten panden is om de gemaakte schade te herstellen op kosten van de eigenaar. Indien het beheer nadat het gebouw is gesloten, geen uitzicht heeft geboden op een duurzaam herstel van de openbare orde rond dat gebouw welke is verstoord door gedragingen in het gebouw, onderscheidenlijk het duurzaam achterwege blijven van overtredingen op grond waarvan het gebouw was gesloten en in beheer gegeven, dan kan onteigening plaatsvinden. De procedure van onteigening is zwaar, met veel waarborgen omkleed en tijdrovend. In het geval van onteigening heeft de eigenaar recht op een vergoeding van de schade die hij lijdt als gevolg van het verlies van zijn pand. Ook huurders die in een pand dat wordt onteigend woonachtig zijn, hebben onder omstandigheden recht op een schadevergoeding.

4. De aanleiding

In algemene zin is de aanscherping van het handhavingsinstrumentarium in de Woningwet bedoeld om overtredingen van de Woningwet nog effectiever te kunnen handhaven. Daartoe wordt de mogelijkheid gecreëerd voor het bestuur om ook bestraffend op te treden om de handhaving te kunnen versterken. Het zwaardere instrumentarium, het pand- en eigenaargerichte verhuurverbod en beheerovername, is gericht op de aanpak van malafide pandeigenaren. Eigenaren die bewust en structureel panden laten verloederen en huurders uitbuiten kunnen met dit instrumentarium beter worden aangepakt. Mede daarom wordt ook voorgesteld een eigenaargerichte aanpak in te voeren, zodat effectiever kan worden opgetreden. Voor deze voorgestelde wetwijziging zijn een drietal concrete aanleidingen.

In het voorjaar van 2011 heeft de gemeente Rotterdam een brief gestuurd aan de regering waarmee werd verzocht wettelijk instrumentarium aan te passen om malafide pandeigenaren effectiever aan te kunnen pakken. Tevens is in 2011 de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) geëvalueerd waarin de zogeheten G-4 (de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht) en de G-32 (de 32 grotere gemeenten met ongeveer 100.000 inwoners) de regering hebben verzocht de beheermaatregel aan te passen. Tevens wordt al langere tijd overwogen om de bestuurlijke boete in de Woningwet in te voeren, met als beoogd effect dat gemeenten effectiever kunnen optreden tegen overtredingen van de Woningwet. Zowel de eerder genoemde G-4 als de VNG hebben verzocht om deze aanvulling in de Woningwet.

Brief gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam kampt met ernstige overlast van malafide pandeigenaren. Voornamelijk in Rotterdam-Zuid is er een groep pandeigenaren die voortdurend in ernstige mate onzorgvuldig hun panden beheren. Deze groep overtreedt voortdurend voorschriften van de Woningwet, de Huisvestingswet of de Opiumwet. Zij lijken de voorschriften bewust te overtreden, daarbij wellicht een afweging makend tussen de pakkans en de mogelijkheid tot herstel die er dan altijd nog is.

In de praktijk betekent dit dat de brandveiligheid en het leefklimaat (gezondheid) in die betreffende panden continue onder druk staan. Schimmelvorming in woningen of het ontbreken van brandmelders zijn hier voorbeelden van. Daarnaast is er ook vaak sprake van vuil of andere zaken die in meerdere tuinen of binnenterreinen van woningen worden gestort, wat het woon- en leefklimaat, maar ook de gezondheid niet ten goede komt. Ook komt het regelmatig voor dat er te veel huurders staan ingeschreven in (kleine) panden of dat er hennepkwekerijen worden aangetroffen. Het bestaande instrumentarium, zoals bijvoorbeeld artikel 13b van de Opiumwet, wordt ingezet, maar dit heeft onvoldoende effect. Bovenstaande voorbeelden van overtredingen worden vervolgens in andere panden van dezelfde eigenaar weer voortgezet. Het aantal gemaakte overtredingen neemt niet af. Daarom is door de gemeente Rotterdam een aantal voorstellen gedaan om malafide pandeigenaren

effectiever aan te kunnen pakken: de introductie van een bestuurlijke boete, een verhuurverbod, een preferente schuldeiserspositie voor gemeenten en een verkoopplicht.

Evaluatie Wbmgp

Uit de evaluatie van de Wbmgp blijkt dat de huidige beheermaatregel in de Woningwet lastig toepasbaar is. Hierbij zijn door de steden (G-4 en G-32) een aantal knelpunten aangegeven. Vaak verkeren panden in zeer slechte staat en zijn er hoge kosten aan verbonden om deze op te knappen. Het huidige artikel 14 van de Woningwet, waarin de maatregel tot overgeven van beheer is opgenomen, voorziet in onvoldoende mate in een kostenvergoeding, waardoor het problematisch is om corporaties of andere bonafide verhuurders bereid te vinden het beheer uit te oefenen. De eis van een 'klaarblijkelijk gevaar voor herhaling' voegt weinig toe in de praktijk omdat het veelal gaat om voortdurende overtredingen, aldus de G-4 en de G-32. Daarbij wordt op deze wijze van gemeenten gevraagd voorspellingen te doen over toekomstig gedrag van eigenaren, hetgeen problematischer is dan het aantonen van vertoond gedrag. Tot slot is is het thans verplicht om een pand eerst te sluiten, alvorens beheer over te nemen. Het sluiten van panden doet de leefbaarheid in een wijk vaak niet ten goede .

Door de grote steden is verzocht om de beheermaatregel te versimpelen, maar tevens is het verzoek gedaan om het bestaande instrumentarium in de Woningwet uit te breiden om kleine en grote overtredingen beter te kunnen handhaven:

- De introductie van de bestuurlijke boete;
- Het mogelijk maken van een verhuurverbod;
- Het versimpelen van de beheerovername;
- De eis 'klaarblijkelijk gevaar voor herhaling' laten vervallen;
- Gemeenten een preferente schuldeiserpositie geven.

Bestuurlijke boete

Reeds in 2005 was de wens van gemeenten, zoals blijkt uit het standpunt van de VNG, verwerkt in de brochure «Bogor maakt gemeenten veiliger »(VNG Uitgeverij, Den Haag 2005), een brede invoering van de bestuurlijke boete, toegepast op verschillende terreinen, waarbij tevens werd gedacht aan handhaving van bouwregelgeving (destijds voornamelijk voor overtredingen van de bouwverordening). De regering zag destijds geen noodzaak voor de invoering van bestuurlijke boete voor bouwregelgeving omdat er op dat gebied al voldoende bestuursrechtelijke handhavingmogelijkheden bestaan, zoals het opleggen van een dwangsom. Wel is aangegeven dat in de toekomst een uitbreiding plaats zou kunnen vinden. De afgelopen jaren is door gemeenten naar voren gebracht dat het huidige instrumentarium van herstelsancties niet altijd voldoende is om

effectief op te kunnen treden tegen overtredingen van de Woningwet. Op dit moment kan het bevoegd gezag niet bestraffend optreden waar dit wel wenselijk is, bijvoorbeeld in geval van pandeigenaren die bewust hun panden dusdanig laten verkrotten dat strijd ontstaat met de voorschriften die gelden voor de staat van bestaande bouwwerken. Tevens zijn er overtredingen van de Woningwet waarbij enkel optreden met herstelsancties niet voldoende effectief is, daar de overtreding enerzijds heel gemakkelijk ongedaan gemaakt kan worden en anderzijds heel gemakkelijk opnieuw kan worden begaan. Een bestuurlijke boete heeft hier, vanwege het bestraffende karakter ervan, een versterkend effect op de handhaving.

De regering erkent bovenstaande en heeft zich in een debat met de Tweede Kamer op 10 maart 2011 bereid getoond de noodzaak van de aanscherping van de Woningwet te onderzoeken. In een brief van 20 maart 2012 heeft de regering zich bereid getoond om voorstellen te ontwikkelen om de bestuurlijke boete te introduceren en de maatregel tot beheerovername te wijzigen .

5. Overwogen varianten bij de verkenning tot nieuw instrumentarium

De verkoopplicht

Het voorstel van het opleggen van een verkoopplicht, zoals in de brief voorgesteld door de gemeente Rotterdam, is een te zware inbreuk op het recht op het ongestoord genot van eigendom. In feite is er bij een verkoopplicht sprake van ontneming van het eigendom. Artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM) stelt zeer zware eisen aan het ontnemen van eigendom. Een inmenging in het ongestoord genot van eigendom is slechts toegestaan, wanneer er een "fair balance" is getroffen tussen het algemeen belang enerzijds en de bescherming van individuele rechten anderzijds. Er moet een redelijke mate van evenredigheid zijn tussen de gebruikte middelen en het doel dat ermee nagestreefd wordt. Aan het vereiste van een "fair balance" is niet voldaan, indien er sprake is van een individuele en buitensporige last voor de betrokken persoon. In het geval van ontneming van eigendom worden deze criteria zeer streng getoetst door de rechter. Ontneming van eigendom zonder compensatie wordt in principe als disproportioneel beschouwd. Het uitgangspunt daarbij is een volledige schadevergoeding. In het geval van de voorgestelde verkoopplicht zou er geen sprake zijn van een schadevergoeding. Bovendien kan reeds in zeer ernstige gevallen onteigend worden op grond van de Onteigeningswet, waarbij de eigenaar recht heeft op een vergoeding van de schade die hij lijdt als gevolg van het verlies van zijn pand.

Het verhuurverbod

De grote steden hebben voorgesteld een verhuurverbod te introduceren waarbij een eigenaar, die meerdere malen een overtreding heeft begaan, geen enkel pand meer zou mogen verhuren. Deze variant is onderzocht, maar geconcludeerd is dat dit mede op grond van het recht op ongestoord genot van eigendom een te zware maatregel is. In het geval van zo'n algemeen verhuurverbod zou sprake zijn van regulering van eigendom. Zoals hierboven al kort uiteengezet, is een inbreuk op het recht slechts toegestaan wanneer er een "fair balance" is getroffen tussen het algemeen belang enerzijds en de bescherming van de individuele rechten anderzijds. Een verhuurverbod voor het gehele pandbezit, terwijl daarbij niet geconstateerd zou zijn in alle panden dat daar zodanige overtredingen plaatsvinden die een verhuurverbod rechtvaardigen, zou een enorme individuele last inhouden voor de betrokken eigenaar. Het doel van de maatregel zou uiteindelijk het ongedaan maken van overtredingen zijn. Het verhinderen van verhuur van panden waarvan niet is vastgesteld daar overtredingen gaat veel verder dan het te bereiken doel. Kortom, er zou geen sprake zijn van de vereiste "fair balance".

In het kader van dit wetsvoorstel is tevens onderzocht wat de mogelijkheden zijn om, in het geval een pandeigenaar een specifiek pand niet meer mag verhuren op grond van een te introduceren verhuurverbod, tevens een verhuurverbod op te leggen ten aanzien van panden die een eigenaar recentelijk heeft aangeschaft. Een dergelijke uitwerking van een verhuurverbod houdt echter, evenals een algemeen verhuurverbod, een te zware aantasting op het ongestoord genot van eigendom in. In net aangeschafte panden kan in principe nog geen sprake zijn van een geconstateerde overtreding, laat staan dat de eigenaar gelegenheid heeft gehad een situatie te verbeteren. Ook in dit geval zou er dan ook geen sprake zijn van de vereiste "fair balance". De maatregel gaat verder dan het te bereiken doel en er zou ook hier sprake zijn van een zware individuele last.

Preferente schuldeiserspositie voor gemeenten

Een andere oplossingsrichting die is onderzocht, betreft de wijze van invorderen van schulden door gemeenten. Onderzocht is of gemeenten een preferente schuldeiserpositie zouden kunnen krijgen, zodat gemeenten op een meer gemakkelijke wijze dwangsommen, die bijvoorbeeld door malafide pandeigenaren verschuldigd zijn, daadwerkelijk zouden kunnen innen. Dat zou eveneens een methode kunnen zijn om meer druk uit te kunnen oefenen op dergelijke overtredders. Uitsluitend banken (voor wat betreft hypotheek), de belastingdienst en het UWV hebben momenteel een preferente schuldeiserpositie. Het toevoegen van nog een preferente schuldeiser ligt nu niet in de rede. Zo zullen banken, wanneer zij geen zekerheid meer hebben over het garant van hun kredieten, minder genegen zijn om hypotheek te verstrekken.

Wijzigen Opiumwet

Ten slotte is overwogen een bepaling in de Opiumwet op te nemen met de strekking dat bij herhaaldelijke overtredingen van de Opiumwet een eigenaar van een pand kan worden verplicht het beheer over te geven aan het bevoegd gezag of een instelling op het gebied van huisvesting. In de gevallen waarin het verplichten tot overgeven van het beheer van een pand een geschikte sanctie kan zijn, gaat het in veruit de meeste gevallen om hennepteelt die in gebouwen plaatsvindt. Het herhaaldelijk gebruiken van panden of laten gebruiken van panden als plaatsen voor hennepteelt is zeer onwenselijk. Hennepteelt in gebouwen betekent vrijwel altijd dat niet wordt voldaan aan brandveiligheidsvoorschriften en andere veiligheids- en gezondheidsvoorschriften die op grond van de Woningwet worden gesteld. Dit wetsvoorstel voorziet erin dat het overtreden van voorschriften kan worden bestraft met een bestuurlijke boete. Indien het herhaaldelijk overtreden van die voorschriften gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de veiligheid of gezondheid, voorziet dit wetsvoorstel in twee extra nieuwe maatregelen die het bevoegd gezag kan treffen. Hieronder wordt daar nader op ingegaan. Een wijziging van de Opiumwet is hierdoor niet aan de orde.

6. Toelichting op het nieuwe instrumentarium

6.1 – De bestuurlijke boete

Met de voorgestelde introductie van de bestuurlijke boete in de Woningwet kiest de regering ervoor om naast herstelsancties (de last onder dwangsom en bestuursdwang) een punitieve sanctionerende maatregel in te voeren. Deze maatregel zal worden ingevoerd voor artikel 1b en het nieuwe artikel 14, derde lid, van de Woningwet. De bestuurlijke boete zal getraptd worden ingezet in de Woningwet. Onderstaand zal de wijze waarop de boete wordt ingezet nader worden toegelicht, evenals waarom is gekozen voor een bestuurlijke boete in de Woningwet. Deze keuze is gemaakt aan de hand van de kabinetsnota over sanctiestelsels (Kamerstukken I 2008/2009, 31 700 VI, D).

Het inzetten van de bestuurlijke boete

Op grond van artikel 1b van de Woningwet is het verboden te handelen in strijd met voorschriften met betrekking tot:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het in een bepaalde staat brengen, laten komen of houden van een bouwwerk, open erf of terrein;
- het gebruiken of laten gebruiken van een bouwwerk, open erf of terrein;
- het in stand laten van een bouwwerk;
- het slopen.

In de praktijk betekent dit kort gezegd dat het verboden is om te handelen in strijd met het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit 2012 bevat een breed scala aan voorschriften. Er zijn meer algemene (procedurele) voorschriften (in hoofdstuk 1 van het Bouwbesluit 2012) opgenomen, onder meer betreffende sloopmelding, gebruiksmelding, het aanwezig hebben van bescheiden op de bouwplaats en mededelingen over aanvang en beëindiging van bouwwerkzaamheden. Daarnaast zijn er voorschriften inzake het bouwen van bouwwerken (de nieuwbouwvoorschriften uit de hoofdstukken 2 tot en met 5 van het Bouwbesluit 2012) en voorschriften ten aanzien van de staat van bestaande bouwwerken (de voorschriften over bestaande bouw uit de hoofdstukken 2 tot en met 5 van het Bouwbesluit 2012). Dit betreft onderwerpen als sterkte van de constructie, sterkte bij brand, vluchtroutes, bescherming tegen geluid, wering van vocht, luchtverversing, daglicht, verblijfgebieden, toiletten, toegankelijkheid en energiezuinigheid (nieuwbouw). Verder zijn er voorschriften die betrekking hebben op het gebruik van een bouwwerk, zoals het aanwezig moeten zijn van brandblussers en rookmelders, overbewoning, zindelijke staat van bouwwerken, open erven en terreinen, en veilig gebruik van een verbrandingstoestel (hoofdstukken 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012). Ten slotte zijn er voorschriften ten aanzien van de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden, zoals het moeten nemen van maatregelen tegen geluid-, trillings-, en stofhinder en het scheiden van bouw- en sloopafval (hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012).

Omdat, zoals hierboven reeds vermeld, de Woningwet primair gericht is op een goede staat en goed gebruik van panden is ervoor gekozen dat het bevoegd gezag de bestuurlijke boete niet opgelegd kan worden als een overtreder de aangerichte schade niet herstelt.

Gemeenten krijgen met de bestuurlijke boete een instrument aangereikt waarmee zij snel en effectief herhaaldelijke overtredingen kunnen bestraffen en niet alleen maar de mogelijkheid hebben om overtreders tot herstel te dwingen.

Met name voor het handhaven van het niveau dat voor bestaande bouw is vereist, zal een herstelsanctie vaak afdoende zijn. In gevallen waar sprake is van acuut gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ligt het voor de hand dat de toepassing van bestuursdwang het

meest op zijn plaats is. Indien het bouwtechnische gebrek is weggenomen, is de overtreding weggenomen en is de handhaving met het oog op herstel daarmee effectief. Indien de staat van een bestaand bouwwerk weer op het vereiste niveau van bestaande bouw als vastgelegd in het Bouwbesluit 2012 wordt gebracht zal de overtreding niet snel weer opnieuw begaan worden omdat het herstel niet zomaar weer ongedaan gemaakt zal worden (wat immers kapitaalvernietiging zou zijn). In dergelijke gevallen zal een gemeente dan ook in beginsel niet aan het opleggen van een bestuurlijke boete toekomen.

Ook tegen het overtreden van artikel 14, derde lid (nieuw), van de Woningwet kan, zo wordt voorgesteld, worden opgetreden met een bestuurlijke boete. Het weghalen van het kenteken dat op de woning moet worden geplaatst zodat potentiële huurders kunnen zien dat er een verhuurverbod op het pand rust, dupeert die potentiële huurders. Ook hier is het op zijn plaats een bestuurlijke boete te kunnen opleggen onder dezelfde voorwaarden als hiervoor zijn aangegeven, dat wil zeggen in het geval dat een herstelsanctie niet leidt tot beëindiging of het ongedaan maken van de overtreding .

Keuze voor de bestuurlijke boete

Bij de keuze voor het sanctiestelsel in het wetsvoorstel is gebruik gemaakt van de eerdergenoemde kabinetsnota. Daarin wordt een aantal vraagstukken aan de orde gesteld: wat is de context (rechtsbetrekking), de ernst van de overtredingen en de zwaarte van de benodigde bevoegdheden, de organisatie en de rol van de rechtseenheid. Hieronder wordt kort ingegaan op voorgaande vraagstukken.

Context

De genoemde kabinetsnota hanteert een onderscheid tussen een zogeheten besloten en een zogeheten open context. Kenmerkend voor een besloten context is ten eerste het bestaan van een gespecialiseerd bestuursorgaan dat met de uitvoering van de regels is belast en uit dien hoofde met een afgebakende doelgroep te maken heeft. Ten tweede zijn er tussen dat bestuursorgaan en de doelgroep verbindingen ter uitvoering van de regels of ten behoeve van het toezicht op de naleving. Als niet aan beide voorwaarden wordt voldaan is er sprake van een open context.

In het geval van de Woningwet is er sprake van een besloten context. Het bevoegd gezag, meestal burgemeester en wethouders, is sinds er eisen worden gesteld aan bouwwerken belast met de bestuursrechtelijke handhaving daarvan en heeft met een afgebakende doelgroep te maken. Een van de belangrijkste aanknopingspunten in de Woningwet voor wat betreft de voorschriften zijn bouwwerken, en daarmee zijn die voorschriften gericht op vooral bouwers, eigenaren, gebruikers en slopers van bouwwerken. Er is een duidelijke verbinding met deze doelgroep, onder meer indien een

melding moet worden gedaan bij het bevoegd gezag en wanneer vergunningen benodigd zijn. Daarnaast is er in het kader van het toezicht op de naleving een verbinding tussen doelgroep en bevoegd gezag. Indien sprake is van een besloten context is er een voorkeur voor bestuursrechtelijke sanctionering, zeker waar het betrekkelijk lichte feiten betreft die met niet al te zware sancties worden afgedaan. Echter, ook indien hoge geldboetes noodzakelijk zijn om de naleving van regels door bijvoorbeeld grote bedrijven te stimuleren (Kamerstukken I 2008/2009, 31 700 VI, D, p. 7).

Verwevenheid met het strafrecht

Er bestaat een verwevenheid met het strafrecht in die zin dat het overtreden van artikel 1b in samenhang met artikel 2 van de Woningwet en het Bouwbesluit 2012, op dit moment ook strafbaar is ingevolge de Wet op de economische delicten. Al naar gelang er opzet in het spel is, is er sprake van een misdrijf dan wel een overtreding. Op een misdrijf staan hogere straffen, namelijk ten hoogste twee jaren gevangenisstraf tegenover ten hoogste zes maanden hechtenis. De maximale geldboete is op dit moment € 19 500 euro (boete van de vierde categorie).

De handelingen die beboet zullen kunnen worden, blijven tevens strafbaar op grond van de Wet op de economische delicten. Strafrechtelijke vervolging kan aangewezen zijn bij overtredingen van de bouwregelgeving die tot ernstige rampen, bijna-rampen en ernstige gevolgen voor de gezondheid en veiligheid leiden, waardoor de plaatselijke samenleving ernstig geschokt kan worden. Eén van de redenen om bepaalde overtredingen van de Woningwet destijds op te nemen in de Wet op de economische delicten waren de kabinetsstandpunten inzake de Nieuwjaarsbrand en het MDW-rapport «Openbare inrichtingen». In geval van een ramp als destijds in Volendam of gevallen waarbij sprake is van kamergewijze verhuur waarbij niet aan de brandveiligheidseisen wordt voldaan en overbewoning, waarbij brand uitbreekt en slachtoffers vallen, zal het strafrecht de voorkeur hebben omdat dan ook een gevangenisstraf en bijkomende straffen (stilleggen onderneming) of maatregelen kunnen worden opgelegd. Ook bij zeer hardnekkige overtreders, waarbij het opleggen van een bestuurlijke boete niet effectief is, is het denkbaar dat het strafrecht ingezet wordt. Over de inzet van de bestuurlijke boete zullen afspraken worden gemaakt met het Openbaar Ministerie, gezien het feit dat bestraffende sancties niet zowel via het strafrecht als het bestuursrecht voor dezelfde gedraging kunnen worden opgelegd (zie hieromtrent art. 5:44 Awb).

Voldoende professionaliteit voor handhaving

Introductie van een bestuurlijke boete vereist dat het bestuursorgaan dat met de handhaving belast wordt de beschikking heeft over voldoende functionarissen met voldoende deskundigheid om deze taak uit te voeren. Ook vereist deze keuze dat bezwaar- en beroepschriften kunnen worden afgehandeld en dat er zo nodig incassomogelijkheden zijn.

Het bevoegd gezag heeft reeds de taak om zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de hoofdstukken I, II en III van de Woningwet. De gemeente heeft dan ook nu al functionarissen in dienst die voldoende deskundig zijn op het gebied van de bouwregelgeving. Ook bij het opleggen van herstelsancties betreft het een besluit waartegen bezwaar en beroep bij de bestuursrechter openstaat. Verbeurde dwangsommen en gemaakte kosten inzake bestuursdwang worden geïnd of verhaald. Het invoeren van de bestuurlijke boete zal geen volstrekt nieuwe werkzaamheden met zich meebrengen op dit vlak. Bovendien hebben gemeenten al de mogelijkheid bestuurlijke boetes op te leggen voor bijvoorbeeld overtredingen van de Huisvestingswet en er zal dan ook de nodige kennis daarover aanwezig zijn. Bovendien mag de algemene regeling omtrent de bestuurlijke boete in de Algemene wet bestuursrecht bij gemeenten bekend verondersteld worden. Er is voldoende professionaliteit aanwezig is voor de handhaving door middel van een bestuurlijke boete.

6.2 - Het verhuurverbod

Het in dit wetsvoorstel opgenomen verhuurverbod houdt in dat een gemeente kan besluiten dat een eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw, open erf of terrein geen nieuwe huurovereenkomsten meer mag sluiten voor dat gebouw, open erf of terrein.

In de praktijk zal het hier met name gaan om pandeigenaren die een pand verhuren of opnieuw willen verhuren. Een verhuurverbod kan worden opgelegd als er sprake is van herhaaldelijke overtredingen, zoals overbewoning of slecht onderhoud, en er tevens sprake is van een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid. Het is niet noodzakelijk dat telkens dezelfde overtreding wordt begaan. Er kan sprake zijn van een samenstel van overtredingen. Tevens kan hierbij sprake zijn van een situatie waarin de eigenaar eerst de herstelsancties opvolgt, maar vervolgens telkens weer in de fout gaat in het betreffende pand. Het bevoegd gezag kan dan besluiten om tot een verhuurverbod over te gaan. Het ligt in de rede dat een gemeente alvorens tot deze maatregel over te gaan eerst gebruik maakt van onder meer het opleggen van een last onder dwangsom en het opleggen van een bestuurlijke boete.

Het verhuurverbod kan, zo wordt voorgesteld, niet in één keer worden opgelegd voor alle panden van dezelfde eigenaar. Dit zou een te grote inbreuk zijn op het recht op het ongestoord genot van eigendom, in dit geval van een pand. Om het instrument extra effectief te doen zijn, bij bijvoorbeeld de aanpak van malafide pandeigenaren, wordt het mogelijk gemaakt het verhuurverbod tevens eigenaargericht in te zetten. Dit houdt in dat als een eigenaar al een verhuurverbod opgelegd heeft gekregen en hij overtreedt artikel 1b van de Woningwet waardoor bijvoorbeeld een gevaar voor de veiligheid ontstaat in een ander pand,

de gemeente onmiddellijk ook voor dat pand een verhuurverbod kan opleggen. Er wordt om een tweetal redenen gekozen voor een eigenaargericht verhuurverbod. Ten eerste is het mogelijk dat gemeenten een beheerovername een te zware maatregel vinden, bijvoorbeeld omdat zij deze niet passend acht in een bepaalde situatie of omdat zij geen mogelijkheden ziet om deze praktisch vorm te geven. Deze laatste situatie zal met name voorkomen in kleinere gemeenten. Een tweede reden is om te belemmeren dat malafide pandeigenaren, nadat een verhuurverbod in een bepaald pand is opgelegd, hun praktijken voortzetten in een ander pand zonder dat dit direct ingrijpende gevolgen heeft. Immers, eerst zal een gemeente een dossier moeten opbouwen met daarin geconstateerde herhaaldelijke overtredingen. Door het eigenaargerichte verhuurverbod krijgen gemeenten de mogelijkheid om bij een overtreding in een volgend pand van dezelfde eigenaar sneller op te treden. Bij iedere geconstateerde overtreding in een ander pand kan wederom een verhuurverbod worden opgelegd. Het besluit waarmee het verhuurverbod wordt opgelegd moet uiteraard de onderbouwing van het verbod bevatten, waardoor de eigenaar (nogmaals) duidelijk wordt gemaakt wat de overtredingen zijn, waardoor er tevens sprake is van een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid.

Na het opleggen van het verhuurverbod kan de gemeente een verhuurder niet dwingen tot het ontbinden van het lopende huurcontract. Dit zou te diep ingrijpen in de privaatrechtelijke rechtsbetrekking tussen verhuurder en huurder. Een dergelijke uitwerking zou bovendien nadelig zijn voor de huurder. Deze moet dan gedwongen het pand verlaten en op zoek gaan naar een nieuwe woning. Wel kan de gemeente de huurder informeren over het feit dat de verhuurder een verhuurverbod opgelegd heeft gekregen vanwege het herhaaldelijk overtreden van de regels.

Zodra er niet langer sprake is van de overtredingen en van de bedreiging van de leefbaarheid of het gevaar voor de gezondheid of de veiligheid, wordt het verhuurverbod ingetrokken. Vervolgens mag de eigenaar dan ook weer nieuwe huurovereenkomsten afsluiten.

Gedurende het verhuurverbod kan de gemeente volgens het wetsvoorstel op diverse wijzen duidelijk maken dat op één of meerdere panden een verhuurverbod rust. De gemeente zal in ieder geval een kenteken, bijvoorbeeld een plaquette of poster bij of op het pand, aanbrengen waaruit blijkt dat een verhuurverbod van kracht is. Tevens heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om een verhuurverbod te registreren in het kadaster. Het is overigens verboden een kenteken te verwijderen. Wanneer een verhuurder zich niks aantrekt van het verhuurverbod en gewoonweg nieuwe huurcontracten afsluit zijn die contracten nietig. De gemeente kan in het geval dat er toch nieuwe bewoning tot stand komt de rechter verzoeken een termijn vast te stellen waarbinnen ontruiming van het pand moet plaatsvinden. Daarnaast moet de gemeente wel rekening houden met negatieve effecten van het

verhuurverbod. Een huurder kan bijvoorbeeld door een verhuurder onder druk worden gezet om het huurcontract niet te beëindigen. Tevens kan de gemeente besluiten om in dat geval over te gaan tot beheerovername of sluiting van het pand.

6.3 – De beheerovername

De voorgestelde gewijzigde maatregel van beheerovername houdt in dat de gemeente de eigenaar verplicht het pand in beheer te geven aan die gemeente, of aan een persoon die, bedrijf dat of instelling die werkzaam is op het gebied van huisvesting. Een gemeente kan in het besluit opnemen in wiens beheer het gebouw, open erf of terrein moet worden gegeven. Het ligt in de verwachting dat een gemeente in de praktijk vaak een woningcorporatie op het oog heeft als beheerder, maar een commerciële beheerder behoort eveneens tot de mogelijkheden. De nieuwe beheerder zal het pand op de juiste wijze moeten verhuren, dus veilig en conform de voorschriften, en indien nodig herstelwerkzaamheden of aanpassingen aan het pand moeten laten uitvoeren.

Evenals bij het verhuurverbod kan een gemeente overgaan tot deze maatregel, indien er sprake is van herhaaldelijke overtredingen, zoals overbewoning of slecht onderhoud, en er tevens sprake is van een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid. Ook hier ligt het in de rede dat de gemeente eerst heeft geprobeerd om de eigenaar aan te zetten tot het staken van de overtredingen en het eventueel laten verrichten van werkzaamheden aan of op het betreffende gebouw, open erf of terrein. Feitelijk zal het hier met name om gebouwen gaan. De beheermaatregel is vooral bedoeld om malafide pandeigenaren aan te pakken. Zij zorgen structureel voor overlast in buurten en wijken zorgen en duperen huurders. Het is niet de bedoeling dat eigenaren, waarbij geen sprake is van herhaaldelijke overtredingen, maar waar door omstandigheden wel sprake is van achterstallig onderhoud worden geconfronteerd met de beheermaatregel. De gemeente dient een dossier op te bouwen waarin de geconstateerde overtredingen, de opgelegde sancties en de reacties van de eigenaar zijn vastgelegd. Op grond hiervan zal de gemeente aannemelijk moeten maken dat de overtredingen bij de eigenaar structureel zijn en dat niet te verwachten valt dat deze zijn gedrag aan zal passen.

De beheerder zal volgens het wetsvoorstel alle handelingen kunnen verrichten met betrekking tot het in beheer gekregen gebouw, open erf of terrein die volgens het burgerlijk recht tot de rechten en plichten van een eigenaar behoren. De beheerder mag het gebouw, open erf of terrein echter niet vervreemden of bezwaren. De beheerder kan tevens de huurpenningen innen van de huurder, maar mag deze niet zonder meer behouden. De eigenaar mag gedurende de termijn van het beheer geen beheerhandelingen verrichten.

Voor de overname van het beheer stelt de gemeente een vergoeding vast. Deze vergoeding bestaat uit een kostendekkende vergoeding voor de uitvoering van het beheer en het treffen van noodzakelijke voorzieningen of het doen van noodzakelijke aanpassingen. Het gaat daarbij dan ook uitsluitend om herstel naar een ordentelijk gebruiksniveau in overeenstemming met de wet- en regelgeving, niet om verfraaiingen. Indien een beheerder meer voorzieningen treft dan de noodzakelijke voorzieningen, dan komen de kosten daarvan voor rekening van de beheerder. De beheerder kan de geïnde huurpenningen verrekenen met de beheersvergoeding.

Als de overtredingen en de bedreiging van de leefbaarheid of het gevaar voor de gezondheid of de veiligheid naar het oordeel van de gemeente zijn beëindigd en noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen zijn getroffen, wordt het beheer beëindigd. Met andere woorden: wanneer de schade hersteld is en er niet langer een zodanige bedreiging of zodanig gevaar bestaat, is de gemeente verplicht het beheer terug te geven aan de eigenaar. Bij het overnemen van het beheer stelt het bevoegd gezag een redelijke beheertermijn vast, gebaseerd op een reële inschatting van de termijn die nodig zal zijn om de situatie te herstellen en de bedreiging of het gevaar te laten beëindigen. Het kan voorkomen dat de schade is hersteld, maar dat de eigenaar nog niet de totale beheervergoeding heeft voldaan. Om die reden is in het wetsvoorstel opgenomen dat de beheerder voor wat betreft de kostenvergoeding een executoriale titel krijgt, zodat de beheerder, indien nodig zonder eerst toestemming te vragen aan de rechter, beslag kan leggen op tegoeden van de eigenaar, zoals bijvoorbeeld één of meerdere panden.

Als er aanwijzingen zijn dat dezelfde eigenaar met betrekking tot een ander gebouw op een zodanige wijze zal handelen of nalaten dat ernstige vrees bestaat dat die eigenaar daar eveneens overtredingen begaat, gepaard gaand met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid, kan de gemeente ook besluiten de beheermaatregel in te zetten. Hierbij hoeft de gemeente niet eerst een dossier op te bouwen, maar kan bij een volgende overtreding in een volgend pand direct het beheer worden overgenomen.

Een dergelijke regeling van beheerovername heeft een aantal duidelijke voordelen ten opzichte van sluiting van een pand: het pand komt niet leeg te staan, wat ten goede komt aan de leefbaarheid in een buurt. Daarbij wordt het pand indien nodig opgeknapt. De mogelijkheid voor de gemeente om daarna bij andere panden van dezelfde eigenaar waar overtredingen geconstateerd worden het beheer over te nemen, zal de eigenaar stimuleren om voortaan een beter beleid te voeren en niet langer overtredingen te begaan.

7. Verhuurverbod en beheermaatregel zonder sluiting in relatie tot het recht op het ongestoord genot van eigendom

Bij het ontwikkelen van dit wetsvoorstel zijn de maatregelen van het verhuurverbod en van het doen overnemen van het beheer zonder voorafgaande sluiting getoetst aan artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden. Dat artikel bevat bepalingen over de bescherming van eigendom. Het artikel maakt een onderscheid tussen eigendomsontneming en regulering van eigendom. Van ontneming is slechts sprake wanneer ieder zinnig gebruik van eigendom wordt weggenomen (EHRM (Europees Hof voor de rechten van de mens) 7 juli 1989, series A, vol. 159, par. 45).

Hiervan is bij deze sancties geen sprake. Wel is sprake van regulering van eigendom. Daaraan stelt het Eerste Protocol minder zware eisen dan bij eigendomsontneming.

Artikel 1, tweede lid, Eerste Protocol bepaalt dat de bepalingen over eigendomsontneming op geen enkele manier het recht aantasten, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang. Uit het verband tussen dat tweede lid en de overige bepalingen van artikel 1 heeft het EHRM het vereiste afgeleid dat een onder het tweede lid vallende inbreuk op het recht op ongestoord genot van eigendom slechts toegestaan is, wanneer er een “fair balance” is getroffen tussen het algemeen belang enerzijds en de bescherming van individuele rechten anderzijds. Dit vereist het bestaan van een “reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised”, een redelijke mate van evenredigheid tussen de gebruikte middelen en het doel dat ermee nagestreefd wordt (zie bv. EHRM 5 januari 2000, NJ 2000, 571 (Beyeler/Italië), § 114). Aan het vereiste van een “fair balance” is niet voldaan, indien er sprake is van een “individual and excessive burden”, een individuele en buitensporige last, voor de betrokken persoon (zie bv. het arrest inzake Sporrang en Lönnroth/Zweden, Serie A nr. 52, p. 26, § 69, en EHRM 21 februari 1986, Serie A nr. 98 (James e.a.), p. 34, § 50). Bij deze maatregel is mede van belang of de maatregel in strijd is met eerder door de overheid gewekte verwachtingen (zie bv. EHRM 19 oktober 2000 (Ambruosi/Italië), § 32).

Waar het gaat om de beoordeling van wat in het algemeen belang is en de keus van de middelen om dit belang te dienen, komt de wetgever een “wide margin of appreciation” toe (zie bv. EHRM 29 april 1999 (Chassagnou e.a./Frankrijk), Rep. 1999-III p. 23-224, NJ 1999, 649, § 75; EHRM 26 september 2000 (Andrews/Verenigd Koninkrijk)). Dat het gestelde doel ook met een lichter middel kan worden bereikt, is op zichzelf niet voldoende om te

concluderen dat de inbreuk ongerechtvaardigd is (zie bv. EHRM 19 december 1989, Serie A nr. 169 (Mellacher e.a./Oostenrijk), p. 28, § 53). Wel kan de aanwezigheid van alternatieven worden meegewogen bij de proportionaliteitstoets (zie bv. EHRM 22 september 1994, Serie A nr. 296A (Hentrich/Frankrijk), § 47).

Aan de hand van dit toetsingskader kan geconcludeerd worden dat beide maatregelen verenigbaar zijn met artikel 1 van het Eerste Protocol. Het algemeen belang waarop beide maatregelen zijn gericht, is het behoud van een leefbare, gezonde en veilige situatie in gebouwen waar personen verblijven. Een leefbare, gezonde en veilige woonomgeving is van essentieel belang bij de opbouw en behoud van een stabiel bestaan. Beide maatregelen zijn voorzienbaar en vooraf kenbaar door het opnemen ervan in de Woningwet, respectievelijk de Huisvestingswet.

Er is sprake van een "fair balance" tussen het algemeen belang van een gezonde en veilige woonomgeving en het belang van de pandeigenaar om zijn eigendom naar eigen goeddunken te gebruiken en te verhuren. Het is juist dat een eigenaar in beginsel vrijelijk en naar eigen goeddunken moet kunnen beschikken over zijn eigendom en dat eigendom naar believen moet kunnen gebruiken. Echter, op het moment dat er een ongezonde, onveilige dan wel onleefbare situatie ontstaat of duidelijk aantoonbaar dreigt te ontstaan, prevaleert het belang om die situatie te voorkomen. Immers, het gebruiken van het eigendom op een wijze dat dat anderen ernstige schade berokkent is niet geoorloofd. Verder zijn beide maatregelen proportioneel in verhouding tot het doel. De maatregelen zijn niettemin zeer verstrekkend. Bij het verhuurverbod wordt het de eigenaar belemmerd een pand opnieuw te verhuren, waarmee het beschikken over zijn eigendom feitelijk wordt beperkt. In het geval dat het beheer wordt overgenomen, kan de eigenaar niet langer feitelijk beschikken over het desbetreffende pand. Echter, ze worden wel genomen als gebleken is dat de eigenaar niet adequaat heeft gereageerd op andere maatregelen die hem ertoe hadden moeten doen aanzetten om over te gaan tot een goed beheer van het pand waardoor er geen onveilige, ongezonde of onleefbare situatie was ontstaan. In het geval dat er dan na verloop van tijd daadwerkelijk sprake is van een bedreiging van de leefbaarheid, een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid en de eigenaar niet zelf die situatie verbetert of laat verbeteren, dan zijn deze maatregelen uiterste dwangmiddelen die rechtvaardigen om de woonomgeving weer veilig en gezond te maken.

8. Ter afsluiting

8.1 - Te verwachten effecten

Met de invoering van deze wetswijzigingen wordt beoogd de handhaafbaarheid van de voorschriften van de Woningwet en de Huisvestingswet te versterken en zodoende de leefbaarheid, veiligheid en gezondheid in buurten en wijken te verbeteren. De verwachting is dat met deze wetswijzigingen niet alleen effectiever kan worden opgetreden tegen malafide pandeigenaren, maar dat deze tevens een afschrikkende werking hebben zodat pandeigenaren ervoor zullen zorgdragen dat het niet komt tot de inzet van de in dit wetsvoorstel opgenomen maatregelen van een verhuurverbod of beheerovername.

8.2 - Handhaving

De handhaving van het voorgestelde nieuwe instrumentarium komt bij de gemeente te liggen. Gemeenten zijn na invoering van de wet bevoegd om een bestuurlijke boete op te leggen. Zij zijn hiertoe echter pas bevoegd als een opgelegde herstelsanctie niet heeft geleid tot beëindiging van de overtreding. De boete kan worden opgelegd bij het overtreden van voorschriften uit de Woningwet, waaronder bij situaties waar de leefbaarheid, gezondheid of veiligheid in het geding is.

Wanneer er sprake is van herhaaldelijke overtreding van de Woningwet in combinatie met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid, zijn gemeenten bevoegd om een verhuurverbod of beheerovername in te stellen. Dossieropbouw is hierbij van groot belang. De gemeente moet kunnen aantonen dat een eigenaar (overtreder) voldoende mogelijkheden heeft gehad om de schade of de overtreding te herstellen. Wanneer dit niet alsnog gebeurt kan een gemeente overgaan tot het instellen van een verhuurverbod, waarna de overtreder geen nieuwe huurovereenkomsten mag afsluiten. De gemeente is bevoegd om dit verhuurverbod te handhaven door te controleren of er daadwerkelijk geen nieuwe huurovereenkomsten worden aangegaan. Dit kan bijvoorbeeld door het pand te inspecteren, huurovereenkomsten te controleren en het natrekken van het GBA.

Wanneer er sprake is van herhaaldelijke overtredingen in combinatie met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid, is de gemeente tevens bevoegd om een beheerovername in te stellen. Vanaf dat moment mag de eigenaar geen gebruik meer maken van het pand, wordt de schade of overtreding hersteld door een beheerder en worden de kosten teruggevorderd op de eigenaar. Hierbij stelt de gemeente een (behoorlijke) beheertermijn vast. De gemeente is bevoegd om de stap van het verhuurverbod over te slaan. De gemeente heeft contact met de beheerder over het pand en dient te controleren of de oorspronkelijke eigenaar zich niet meer met de dagelijkse gang van

zaken bemoeit. Tevens is de gemeente verantwoordelijk voor het besluit wanneer het pand weer in gebruik mag worden genomen door de eigenaar.

Het invoeren van dit nieuwe instrumentarium zal, wanneer een gemeente besluit om dit in te zetten, vragen om een aanzienlijke handhavingscapaciteit. Immers, wanneer een gemeente het noodzakelijk vindt om over te gaan tot een verhuurverbod of beheerovername is zware dossieropbouw noodzakelijk. Het ontnemen van eigendom of een deel van het gebruik hiervan bepalen kan alleen wanneer er sprake is van stevige motivering en voldoende bewijslast. Overigens geldt dit ook voor het opleggen van een bestuurlijke boete.

8.3 - Administratieve lasten

Dit wetsvoorstel heeft niet tot gevolg dat de administratieve lasten stijgen. De maatregel tot beheerovername, die met deze wetswijziging wordt gewijzigd, brengt weliswaar administratieve lasten met zich, maar deze verschillen niet ten opzichte van de beheermaatregel zoals deze tot nu toe is opgenomen in de Woningwet.

8.4 - Voorlichting, monitoring en evaluatie

Er zullen bijeenkomsten in het land worden georganiseerd om de voorgestelde nieuwe regels uit te leggen in samenhang met het al bestaande instrumentarium, zodat gemeenten goed op de hoogte zijn van de mogelijkheden die de Woningwet en de Huisvestingswet zullen gaan bieden om overtreders gericht en effectief aan te pakken. Tevens zal bezien worden of gemeenten die het instrumentarium inzetten bereid zijn deel te nemen aan een monitoringsgroep. Dit wetsvoorstel zal vijf jaar na invoering worden geëvalueerd. Hiervan wordt verslag gedaan aan de Staten-Generaal.

8.5 - Inwerkingtreding en overgangsrecht

Het streven is het wetsvoorstel per 1 juli 2014 in werking te laten treden. Bij de inwerkingtreding is de vraag aan de orde of overgangsrecht moet worden opgenomen. Naar de mening van de regering is dat niet het geval en kunnen de nieuwe instrumenten van bestuurlijke boete en verhuurverbod alsmede de (gewijzigde) maatregel van beheerovername in de Woningwet en de Huisvestingswet zonder bezwaar meteen na inwerkingtreding worden toegepast.

8.6 - Gevolgde procedure en adviezen

Op 31 mei 2012 heeft een zogeheten expertmeeting plaatsgevonden. Hieraan hebben deelgenomen het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het ministerie

van Veiligheid en Justitie, de G4 en juridische specialisten van de Erasmus Universiteit en de Rijksuniversiteit Groningen. In deze bijeenkomst is bezien op welke punten het bestaande instrumentarium dat kan worden ingezet ten aanzien van malafide huiseigenaren aanvulling behoeft. Uit de expertmeeting kwam naar voren dat het nader onderzoek vraagt of met de huidige instrumenten meer kan worden bereikt. Suggesties werden gedaan als hogere dwangsommen inzetten, gebruik maken van de autonome verordeningbevoegdheid van de gemeente of het inzetten van het beheersbeding door hypotheekverstrekkers. Tevens werd geconstateerd dat er verschillen zijn in de aanpak door de G4 gemeenten onderling en dat dit waarschijnlijk samenhangt met de verschillen in problematiek. Ook werd geconcludeerd dat gemeenten het ontbreken van een preferente schuldeiserpositie bezwaarlijk vinden, met name ten aanzien van de doorzettingsmacht richting eigenaren. Tot slot werd geconstateerd dat er gekeken moet worden naar mogelijke aanpassingen van knelpunten in de huidige wetgeving. Zo zou als mogelijk nieuw instrument een uitbreiding van de bestaande mogelijkheden op grond van de Wet Victor/Victoria (de artikelen 14 en 17 van de Woningwet), in het bijzonder het in beheer geven van panden van malafide huiseigenaren aan een derde bonafide partij uitgewerkt kunnen worden. In vervolg op deze expertmeeting is de Rijksuniversiteit Groningen gevraagd om te verkennen op welke punten de Woningwet zou kunnen worden verbeterd, met name voor wat betreft de mogelijkheden van beheerovername van panden van malafide huiseigenaren. In de zomer en het najaar van 2012 zijn de voorbereidingen van een wijziging van de Woningwet en de Huisvestingswet ter hand genomen. Gedurende deze periode is regelmatig overlegd met vooral de gemeente Rotterdam en het ministerie van Veiligheid en Justitie.

II – Artikelsgewijze toelichting

Artikel I, onderdeel A

In het voorgestelde artikel 13b van de Woningwet is het nieuwe verhuurverbod opgenomen. Het verhuurverbod is zodanig vormgegeven dat een reeds bestaande huurovereenkomst intact blijft en dat eventuele zittende huurders in het gebouw kunnen blijven wonen. Het verhuurverbod houdt in dat voor het gebouw, open erf of terrein waarvoor een verhuurverbod geldt, geen nieuwe huurovereenkomst mag worden afgesloten. In het eerste lid is opgenomen dat het bevoegd gezag een dergelijk verhuurverbod kan opleggen als er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van herhaaldelijke overtreding van artikel 1b van de Woningwet die gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid door de eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van het betreffende gebouw, open erf of terrein.

Herhaaldelijke overtreding houdt in dat artikel 1b van de Woningwet meerdere malen is overtreden door die eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van het gebouw, open erf of terrein. Daarbij is het niet noodzakelijk dat de betreffende persoon meerdere malen dezelfde overtreding begaat. Het kan ook gaan om het begaan van verschillende overtredingen. In de praktijk zal het verhuurverbod overigens in veruit de meeste gevallen gericht zijn op gebouwen. In het geval dat herhaaldelijke overtredingen van artikel 1b van de Woningwet worden begaan zonder dat er sprake is van een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid mag het verhuurverbod niet worden opgelegd. Er moet sprake zijn van de combinatie van herhaaldelijke overtredingen en een dergelijke bedreiging of dergelijk gevaar.

Om potentiële huurders te informeren, plaatst het bevoegd gezag op of bij het gebouw, open erf of terrein een kenteken waaruit blijkt een verhuurverbod van kracht is. Het bevoegd gezag beslist op welke wijze dit kenteken vorm wordt gegeven. Dit kan bijvoorbeeld een sticker of bordje zijn. Het verwijderen van dat kenteken is verboden.

In het geval dat voor het betreffende gebouw, open erf of terrein ondanks het verhuurverbod toch een huurovereenkomst tot stand komt, is die overeenkomst op grond van het vierde lid nietig. Tevens kan het bevoegd gezag bij de burgerlijke rechter verzoeken een termijn vast te stellen waarbinnen ontruiming moet plaatsvinden in het geval dat er in strijd met het verbod een nieuwe bewoning tot stand komt. Op deze wijze kan het verhuurverbod daadwerkelijk worden afgedwongen. Indien de rechter het verzoek tot ontruiming toewijst, stelt deze tegelijkertijd een bedrag vast dat de eigenaar aan de bewoner moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten.

Het bevoegd gezag kan ook een verhuurverbod opleggen in geval degene aan wie reeds een verhuurverbod is opgelegd ten aanzien van een ander gebouw, open erf of terrein artikel 1b van de Woningwet overtreedt en die overtreding gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de veiligheid of gezondheid. Het verhuurverbod is niet aan een specifieke termijn gebonden. Als het bevoegd gezag van oordeel is dat de overtredingen van artikel 1b van de Woningwet beëindigd zijn en er niet langer een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid bestaat, moet het bevoegd gezag het verhuurverbod intrekken.

In het voorgestelde artikel 13c van de Woningwet is de vernieuwde beheermaatregel neergelegd. Deze houdt in dat het bevoegd gezag een eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw, open erf of terrein kan verplichten dat gebouw, open erf of terrein in gebruik of beheer te geven. Het beheer wordt opgedragen aan het bevoegd gezag, aan een persoon die voor beroep of bedrijf werkzaam is op het terrein van de huisvesting of aan een op dat terrein werkzame instelling (veelal een

woningcorporatie). Daarnaast kan het gebruik worden gegeven aan een andere persoon dan degene die als gevolg van een sluiting het gebruik van het gebouw, open erf of terrein heeft moeten staken. Het ligt in de verwachting dat het bevoegd gezag in de regel woningcorporaties zal benaderen voor het uitvoeren van beheer. Evenals bij het verhuurverbod zal de beheermaatregel vrijwel altijd zijn gericht op gebouwen. De beheerder is op grond van het eerste lid gerechtigd alle handelingen met betrekking tot dat gebouw, open erf of terrein te verrichten die volgens het burgerlijk recht tot de rechten en plichten van een eigenaar behoren met uitzondering van vervreemden en bezwaren.

Er kunnen voorwaarden worden gesteld aan de uitvoering van de verplichting een gebouw, open erf of terrein in beheer of gebruik te geven. Zo kan het bevoegd gezag in het besluit een termijn opnemen waarbinnen het beheer moet worden overgegeven aan bijvoorbeeld een woningcorporatie. Daarbij is het mogelijk dat het bevoegd gezag degene tot wie het besluit is gericht (meestal de eigenaar) de mogelijkheid geeft te kiezen tussen een aantal organisaties waaraan het beheer mag worden gegeven. Het is tevens mogelijk dat in het besluit de betreffende organisatie waaraan het beheer moet worden gegeven specifiek wordt genoemd. Het bevoegd gezag kan hierin zijn eigen voorkeur volgen.

De beheermaatregel kan in drie situaties worden opgelegd. Ten eerste kan de beheermaatregel worden opgelegd als er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van herhaaldelijke overtreding van artikel 1b van de Woningwet die gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid. Ten tweede kan het bevoegd gezag de beheermaatregel opleggen als ten aanzien van de eigenaar een verhuurverbod van kracht is. Ten derde kan de beheermaatregel worden opgelegd indien een gebouw, open erf of terrein is gesloten. Een sluiting van een gebouw, open erf of terrein kan hebben plaatsgevonden op grond van artikel 17 van de Woningwet. Een gebouw kan tevens worden gesloten op grond van een verordening als bedoeld in artikel 174a van de Gemeentewet, artikel 174 van de Gemeentewet of artikel 13b van de Opiumwet.

Indien het in beheer gegeven gebouw, open erf of terrein noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen behoeft om weer op redelijke wijze bewoond of gebruikt te kunnen worden, kan het bevoegd gezag de beheerder ertoe verplichten die voorzieningen of aanpassingen uit te voeren. Voor het uitvoeren daarvan zal het bevoegd gezag de beheerder vooraf een redelijke termijn stellen waarbinnen deze activiteiten moeten worden afgerond.

In de praktijk zal het vaak voorkomen dat het betreffende gebouw, open erf of terrein wordt verhuurd en dat er sprake is van een huurprijs die niet in verhouding staat tot de kwaliteit van het gehuurde. In het zesde lid is om die reden opgenomen dat de beheerder samen met degene tot wie de beheermaatregel is gericht (veelal de eigenaar) een huurprijs vaststelt die

redelijk is in het economische verkeer. Huurpenningen komen de eigenaar van het gebouw, open erf of terrein toe. Dit betekent tevens dat de beheerder deze wel kan innen, maar dat deze niet aan hem ten goede komen. De beheerder kan de geïnde huurpenningen eventueel wel verrekenen met de vergoedingen die degene tot wie de beheermaatregel is gericht, aan hem verschuldigd is. Gedurende het beheer kan degene tot wie de beheermaatregel is gericht geen beheershandelingen verrichten voor wat betreft het gebouw, open erf of terrein waarvoor de beheermaatregel is opgelegd.

Afhankelijk van de omstandigheden met betrekking tot het in beheer gegeven gebouw, open erf of terrein is de duur van het beheer korter of langer. Het ligt in de rede dat het bevoegd gezag bij aanvang van het beheer daarvan een inschatting maakt. Belangrijke factoren zijn daarbij de duur voor het afronden van eventuele noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen, alsmede de geschatte tijd die ermee is gemoeid om de bedreiging van de leefbaarheid dan wel het gevaar voor de gezondheid of de veiligheid te doen beëindigen. Zo zal het bevoegd gezag met de eigenaar in gesprek gaan en met deze een beheerplan voor de toekomst afspreken. Het beheer duurt ten hoogste tot de dag nadat de overtredingen en de bedreiging van de leefbaarheid of het gevaar voor de gezondheid of de veiligheid naar het oordeel van het bevoegd gezag zijn beëindigd, en als de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen zijn getroffen. Met andere woorden, als de situatie weer volledig is hersteld conform de voorschriften en er niet langer een bedreiging van of gevaar voor de leefbaarheid, gezondheid of veiligheid bestaat, eindigt het beheer. Of daarvan sprake is, beoordeelt het bevoegd gezag.

Evenals bij het verhuurverbod, kan het bevoegd gezag tevens een beheermaatregel opleggen in het geval degene aan wie reeds een beheermaatregel is opgelegd ten aanzien van een ander gebouw, open erf of terrein artikel 1b van de Woningwet overtreedt en die overtreding gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid.

Artikel I, onderdeel B

In het voorgestelde artikel 14 zijn de regels over de beheervergoeding opgenomen. Als een gebouw, open erf of terrein in beheer is gegeven, stelt het bevoegd gezag een beheervergoeding vast voor de beheerder. Degene tot wie de beheermaatregel is gericht is die vergoeding verschuldigd aan de beheerder. De beheervergoeding bestaat uit twee onderdelen. Ten eerste ontvangt de beheerder een kostendekkende vergoeding voor het uitvoeren van het beheer. Daarbij ontvangt de beheerder een vergoeding voor het treffen van noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen aan het gebouw, open erf of terrein. Een beheerder mag geen winst of voordeel behalen als gevolg van het uitoefenen van het beheer. Tevens heeft de beheerder geen recht op de huurpenningen. Tijdens het beheer kan

de beheerder deze wel innen en eventueel verrekenen met de vergoeding waarop de beheerder recht heeft. In het derde lid is opgenomen dat de beheerder een executoriale titel heeft met betrekking tot de beheervergoeding. Het besluit tot vaststelling van de beheervergoeding in samenhang met de daarop gebaseerde kostenvaststelling van de beheerder levert voor die beheerder een executoriale titel op. Dit betekent dat een beheerder de mogelijkheid heeft executoriaal beslag te leggen op bijvoorbeeld het gebouw van die eigenaar dat in beheer was genomen zonder dat de beheerder daarvoor eerst bij de burgerlijke rechter een verzoek moet indienen. Van deze mogelijkheid kan de beheerder gebruik maken op het moment dat de beheervergoeding niet wordt betaald.

Artikel I, onderdeel C

Met dit onderdeel wordt voorgesteld artikel 14a van de Woningwet aan te vullen met het verhuurverbod. Tevens wordt de verwijzing naar artikel 14 van de Woningwet gewijzigd omdat met dit wetsvoorstel wordt voorgesteld de volgorde van de leden binnen dit artikel te wijzigen. In artikel 14a wordt daarmee bepaald dat degene tot wie een besluit als bedoeld in artikel 12d, 13, 13a, 13b of 14, tweede lid, is gericht, of zijn rechtsopvolger en iedere verdere rechtsopvolger, verplicht is daaraan te voldoen. Het gaat dan om het besluit waarmee een vereniging van eigenaars wordt verplicht een onderhoudsplan te laten opstellen, aanschrijvingen, een verhuurverbod of een beheermaatregel. Met deze bepaling wordt bewerkstelligd dat de genoemde besluiten van kracht blijven in het geval een eigenaar een gebouw, open erf of terrein verkoopt. Het verkopen vormt dus geen methode om niet langer te hoeven voldoen aan hetgeen is opgenomen in die besluiten.

Artikel I, onderdeel D

Met dit onderdeel wordt voorgesteld het eerste lid van artikel 17 van de Woningwet te wijzigen. Op grond van dat artikel kan het bevoegd gezag een gebouw, open erf of terrein sluiten. Sluiting kan plaatsvinden op dezelfde gronden als waarop een verhuurverbod of een beheermaatregel kan worden opgelegd. De grondslag voor sluiting blijft grotendeels van vergelijkbare strekking als voorheen, met dien verstande dat er sprake moet zijn van herhaaldelijke overtredingen van artikel 1b van de Woningwet en dat geen sprake hoeft te zijn van een klaarblijkelijk gevaar op herhaling van de overtreding. In de afgelopen jaren is gebleken dat de term "klaarblijkelijk gevaar op herhaling" als onduidelijk werd beoordeeld. Dat dit zo wordt ervaren door gemeenten, is onder andere naar voren gebracht in de evaluatie van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek die in 2012 is uitgevoerd. Er moet dan tot op zekere hoogte toekomstig gedrag worden voorspeld, hetgeen in de praktijk lastig is. Het constateren van herhaaldelijke overtredingen is concreter en

maakt het niet langer noodzakelijk voorspellingen te doen. Dit biedt duidelijkheid en rechtszekerheid, zowel voor burgers als bestuur.

Artikel I, onderdeel E

Met dit onderdeel wordt voorgesteld artikel 18 van de Woningwet aan te vullen met het verhuurverbod. Tevens wordt ook hier de verwijzing naar artikel 14 van de Woningwet gewijzigd omdat met dit wetsvoorstel wordt voorgesteld de volgorde van de leden binnen dit artikel te wijzigen. In artikel 18 is bepaald dat indien het bevoegd gezag een besluit als bedoeld in de genoemde artikelen heeft genomen en, nadat dat besluit is genomen, een ander bestuursorgaan ten aanzien van het betrokken bouwwerk, open erf, of terrein het bevoegd gezag wordt, artikel 5.2, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op een zodanig besluit van overeenkomstige toepassing is. Het gaat dan om aanschrijvingen, een verhuurverbod of een beheermaatregel.

Artikel I, onderdeel F

Met het voorgestelde nieuwe artikel 92a wordt een bestuurlijke boete geïntroduceerd in de Woningwet. Het artikel wordt geplaatst in Hoofdstuk VI van de Woningwet, Bestuurlijke handhaving.

Het artikel bepaalt dat het bevoegd gezag, in beginsel de gemeente, een bestuurlijke boete kan opleggen wanneer de verboden die zijn opgenomen in artikel 1b van de Woningwet worden overtreden. Het gaat hierbij ten eerste om verboden om te handelen dan wel na te laten op een wijze die in strijd is met voorschriften betreffende het bouwen, de staat van bouwwerken en het gebruiken of in gebruik nemen van bouwwerken alsmede het slopen. Tevens gaat het om verboden om te handelen dan wel na te laten in strijd met voorschriften over de staat, het gebruiken en in gebruik nemen van open erven en terreinen. Veruit de meeste voorschriften hieromtrent zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en de Regeling Bouwbesluit 2012. Deze voorschriften worden uitsluitend gegeven vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu. Voor een meer gedetailleerde beschrijving van het type voorschriften wordt verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Zoals uiteengezet in dat algemeen deel is het artikel zodanig opgebouwd dat een bestuurlijke boete niet eerder mag worden opgelegd dan nadat een opgelegde herstelsanctie, zoals een last onder dwangsom, niet heeft geleid tot het ongedaan maken of beëindigen van de overtreding. Deze systematiek is opgenomen in het tweede lid van artikel 92a.

Voor wat betreft de hoogte van de boete is in het voorstel aangesloten bij de boetecategorieën van het Wetboek van Strafrecht. Op deze wijze wordt het bedrag van de maximale hoogte van de boete regelmatig geïndexeerd. De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste het bedrag dat is vastgesteld voor de derde categorie, zoals bepaald in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Per 1 januari 2012 bedraagt een boete van de derde categorie ten hoogste € 7800. In het vierde lid is opgenomen dat indien de overtreding samengaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid een hogere boete kan worden opgelegd. Het gaat dan immers om een ernstigere overtreding waardoor een hogere boete gerechtvaardigd kan zijn. In een dergelijk geval bedraagt de boete ten hoogste het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, zoals bepaald in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Per 1 januari 2012 bedraagt een boete van de vierde categorie ten hoogste € 19500. De exacte hoogte van de bestuurlijke boete wordt binnen de in het artikel opgenomen maxima vastgesteld door de gemeente die de boete oplegt. In het besluit waarmee de boete wordt opgelegd motiveert de gemeente de hoogte van de betreffende boete. In het vijfde lid is de mogelijkheid opgenomen om bij algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften te geven over de hoogte van de bestuurlijke boetes. Zoals uiteengezet in het algemene deel van deze memorie van toelichting zal deze algemene maatregel van bestuur worden opgesteld als in de praktijk blijkt dat daar een behoefte aan is. De procedure voor het opleggen van bestuurlijke boetes alsmede de regelingen rondom bezwaar en beroep zijn reeds opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel I, onderdeel G

In de Woningwet is een strafrechtelijke boete opgenomen voor het nalaten door de beheerder van de mededeling aan het bevoegd gezag dat het beheer is beëindigd. Met dit wetsvoorstel komt de verplichting tot het doen van deze mededeling te vervallen. Het beheer eindigt op het moment dat het bevoegd gezag oordeelt dat de overtredingen en de bedreiging van de leefbaarheid of het gevaar voor de gezondheid of de veiligheid zijn beëindigd, en als de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen zijn getroffen. Met het vervallen van de bepaling waarin het doen van de mededeling is opgenomen, is er tevens geen noodzaak meer tot het in standhouden van de strafbepaling van artikel 105a.

Artikel II

Met dit artikel wordt voorgesteld dit wetsvoorstel binnen vijf jaar na inwerkingtreding te evalueren en om het verslag daarvan te zenden aan de Staten-Generaal.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst