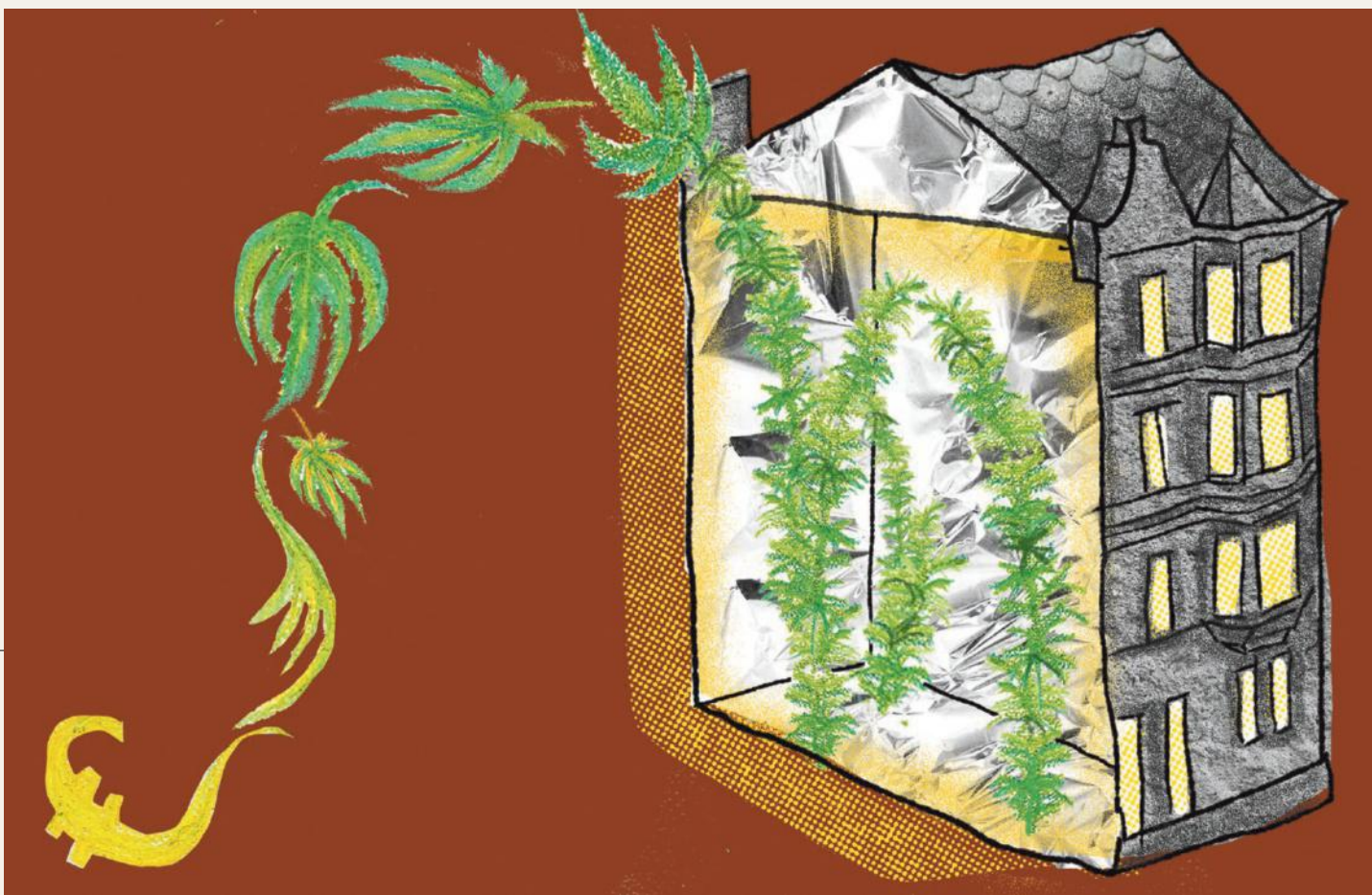


Onterechte boete

De verhuurder ontdekte in zijn pand een wietplantage, gaf die keurig aan, maar is toch beboet

WERK&GELD PAGINA E9

Deze rubriek belicht wekelijks rechterlijke uitspraken met economische gevolgen voor mensen of bedrijven



Verhuurder kreeg boete als beloning

DE ZAAK

In de Rotterdamse woning blijkt een wietplantage te zitten. Dat ontdekt de verhuurder als hij, na klachten van burens, probeert de huurders eruit te krijgen wegens illegale onderhuur en „forse overbewoning”. De verhuurder meldt de illegale toestanden bij de gemeente, zoals hij verplicht is te doen. Daarom is hij ontsteld als de gemeente hem niet alleen voor ruim 1.300 euro aanslaat voor opruiming van de plantage, maar hem ook een „bestuurlijke boete” oplegt van 8.000 euro, omdat hij een woning zonder vergunning heeft onttrokken aan de woonvoorraad.

De verhuurder gaat in bezwaar bij de gemeente, omdat de plantage tot de huurders is te herleiden. Hij voert aan dat de feitelijke daders bekend zijn, en dat hij hun adresgegevens aan de gemeente heeft doorgegeven. Hij heeft als verhuurder voldoende toezicht gehouden, zegt hij, en de kwesties keurig gemeld. Maar de gemeente houdt vast aan boete en opruimkosten, omdat eerdere uitspraken zouden hebben bepaald dat de verhuurder als „functionele overtreder” de macht heeft de overtrekking te voorkomen of ongedaan te maken.

De verhuurder gaat in beroep bij de Rotterdamse rechtbank, waar hij zijn standpunt herhaalt. De gemeente voert geen verweer.

DE UITSPRAAK Toegewezen

De rechtbank volgt de hoogste bestuursrechter, de Raad van State, die afgelopen mei nader uitlegde wanneer iemand ver-

Een verhuurder ontdekt dat in de woning die hij verhuurt een wietplantage is ondergebracht. Hij meldt dit bij de gemeente en krijgt dan zélf een boete. Onterecht, oordeelt de Raad van State.

Door onze medewerker **Linus Hesselink**
Illustratie **Indra Bangaru**

antwoordelijk is voor een bestuursrechtelijke overtreding van een ander. Als de overtreder werkt bij de rechtspersoon, in dit geval de verhuurder, of als de overtrekking past in wat de verhuurder zoal doet dan wel de verhuurder voordeel oplevert, of als de verhuurder die overtredingen eerder heeft toegelaten - dan is de verhuurder aansprakelijk als „functionele dader”. Dat was hier allemaal niet het geval. De verhuurder liet een beheerder de woning geregeld checken, zelfs in coronatijd, en heeft de overtredingen zelf ontdekt en gemeld. Daarom schraapt de rechter boete en betaling van opruimkosten. De gemeente moet de 5.000 euro aan proceskosten van de verhuurder vergoeden.

HET COMMENTAAR

De advocaat van de verhuurder, Roland Mans (Corten De Geer), is blij met de uitspraak en ziet er een ommekeer in. „In de grote gemeenten zie je veel van dit soort zaken. Amsterdam heeft onlangs nog in een vergelijkbare beroepsprocedure die ik deed haar besluiten ingetrokken, mede doordat de Raad van State dat functioneel overtrederschap aanscherpte.”

Mans en zijn kantoorgenoten doen veel van dit soort zaken. „Als het om woningen gaat, wordt van de verhuurder zoveel toezicht geëist dat het in strijd komt met het grondrecht van privacy en met het huurrecht. Bij overtredingen in een bedrijfspand kan dit ook nog eens makkelijk een paar maanden worden gesloten. En hier was het ook zo contraproductief! Welke verhuurder gaat ooit nog misstanden melden als hij als beloning zulke sancties op zijn dak krijgt?”

Verhuurders lopen ook het risico dat zo’n gemeentelijk „handhavingsbesluit” de verdere bedrijfsvoering in de weg staat. Je bent geen bonafide verhuurder meer en als het Landelijk Bureau Bibob, dat voor de overheid integriteitsscreeningen doet, voor een vergunning of subsidie je integriteit onderzoekt, staat de vermelding „wietplantage” ook niet echt goed. Veel verhuurders ruimen daarom de rommel liever stilletjes zelf op, aldus Mans.

Thomas Sanders (AKD) doet als advocaat veel handhavingszaken en treedt onder andere op voor gemeenten. Hij vindt de uitspraak van de rechtbank „logisch, voor wat de boete betreft, want die slaat nergens op. De verhuurder heeft het zelf gemeld, en zonder verwijtbaarheid geen boete. Hier was een gemeente routinema-

tig sancties aan het opleggen.” Dat doet hem denken aan de kruisvaarders die in de 13de eeuw de Franse stad Béziers belegerden. Een aanvoerder zou de bisschop hebben gevraagd hoe men de ketters van de katholieken moest onderscheiden die er ook woonden, waarop de bisschop antwoordde: „Doodt ze allen, de Heer herkent de Zijnen wel”.

De gemeente Rotterdam heeft zich bij de rechtbank niet schriftelijk of mondeling verweerd, ondanks herhaalde verzoeken van de rechtbank. Ze was voor NRC ook niet bereikbaar voor commentaar. Sanders: „De gemeente strooit met sancties en de rechter moet het maar uitzoeken.”

Maar de kosten van de opruiming door de gemeente hadden volgens Sanders eventueel kunnen blijven staan. „De eigenaar is volgens de Woningwet ervoor verantwoordelijk dat hij een gevaar niet laat voortbestaan. Deze verhuurder is dan geen functioneel overtreder maar pleegt zélf de overtrekking. En je kunt zeggen dat verhuurders een bedrijfsrisico hebben genomen en dat ze huurinkomsten hebben genoten. Moeten dan de kosten van de opruiming, als je die niet kunt verhalen op de feitelijke dader, voor rekening komen van de overheid, dus van de maatschappij?”

Sanders denkt niet dat met deze uitspraak een kentering in de rechtspraak is ingezet. „Daar is de wens van Roland Mans de vader van zijn gedachte. Dit was een uitzonderlijke zaak, de eigenaar heeft zelf gemeld, en eigenaren kregen ook vóór de aanscherping van het functioneel overtrederschap vaak gelijk. De jurisprudentie blijft denk ik hetzelfde; de overheid moet wel steeds kijken of de besluiten redelijk uitpakken.”

Rechtbank Rotterdam, 12 oktober 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:9904