

# Webinar woonfraude

16 november 2022

Rick van Yperen en Michael van den Oord

VBTM Advocaten

E: [r.van.yperen@vbtm.nl](mailto:r.van.yperen@vbtm.nl)  
[m.van.den.oord@vbtm.nl](mailto:m.van.den.oord@vbtm.nl)

# Programma

Actualiteiten op het gebied van:

- Vernietiging huurovereenkomst vanwege bedrog/dwaling
- Hoofdverblijf
- Burgemeesterssluiting
- Strafbare feiten

Vragen kunnen via de chat gesteld worden.

# Bedrog / dwaling

- Huurovereenkomst blijkt (achteraf) aangegaan op basis van onjuiste informatie, verstrekt door kandidaat of tussenpersoon
  - Verhuurdersverklaring vervalst
  - Inkomensgegevens vervalst
  - Gezinssamenstelling blijkt anders
  
- Vorm van woonfraude vóór aanvang van de huurovereenkomst
  
- Belang:
  - sociale wr. passend toewijzen
  - financiële waarborg huur
  - Wet witwassen financiering terrorisme
  - Bestuursrechtelijke aansprakelijkheid
  
- Wat kan de verhuurder?

# Bedrog / dwaling

- Twee juridische mogelijkheden om totstandkoming huurovereenkomst aan te tasten:
  
- **Bedrog (art. 3:44 lid 3 BW)**
  - Onjuiste mededeling, verzwijging van een feit dat niet verzwegen had mogen worden of andere 'kunstgreep'
  - Opzet (incl. voorwaardelijk): de bedrieger moet de ander willens en wetens misleiden c.q. aanmerkelijke kans daarop aanvaard hebben
  - Causaal verband: overeenkomst zou niet gesloten zijn zonder het bedrog
  
- **Dwaling (art. 6:228 lid 1 BW)**
  - Onjuiste voorstelling van zaken
  - Als gevolg van (a) inlichting wederpartij, (b) schending mededelingsplicht, (c) wederzijdse dwaling
  - Causaal verband: overeenkomst zou niet gesloten zijn zonder dwaling

# Bedrog / dwaling

- Als vaststaat dat informatie onjuist was, dit voor rekening huurder komt (vervalsing, onjuiste mededeling of verzwijging) én huurovereenkomst niet zou zijn aangegaan bij juiste informatie, is de kans van slagen vrij groot.
  
- Ook als onjuiste informatie door derde is verstrekt, bijv. bemiddelingsbureau. Kandidaat blijft verantwoordelijk voor stukken
  
- Onderzoeksplicht verhuurder: alleen ihkv dwaling, niet bij bedrog
  - Controleer stukken goed!
  - Stel bij twijfel vragen aan vorige verhuurder en huurder zelf (vastleggen)
  - Laat huurder desnoods verklaren naar waarheid stukken te hebben aangeleverd

# Bedrog / dwaling

- Verjaringstermijn: 3 jaar na daadwerkelijke ontdekking
- Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 08 september 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:7051: hovk uit 1998 vernietigd wegens bedrog
- Gevolg: vernietiging rechtshandeling tot het aangaan van de huurovereenkomst. Huurovereenkomst nooit tot stand gekomen. Vernietiging per aangetekende brief.
- Huurder zonder recht of titel > ontruimen

# Bedrog / dwaling

- Praktisch
  - Feitenonderzoek
  - Gesprek:
    - Hoor / wederhoor
    - Laat huurder ter plekke stukken downloaden / tonen
    - Verklaring huurder over gang van zaken
    - Verslaglegging belangrijk + bewijs van gesprek (collega, opname)
  - Brief vernietiging + verzoek berusting
  - Gerechtelijke procedure

# Hoofdverblijf

- Uitgangspunt: begrip ‘woonplaats’ (art. 1:10 BW)
- Vermoeden van verplaatsen woonplaats bij inschrijving elders (art. 1:11 lid 2 BW)

*“daar waar iemand werkelijk woont met zijn gezin, waar hij de zetel van zijn fortuin heeft, zijn zaken behartigt, zijn goederen en eigendommen beheert, kortom, de plaats waar iemand niet vandaan gaat dan met een bepaald doel en tevens met het plan om, als dat doel is bereikt terug te keren.” (Hoge Raad 19 januari 1880)*

- Inschrijving BRP voldoende? Nee, alleen een aanwijzing/vermoeden



# Hoofdverblijf

- Verplichting, mits afgesproken
- Niet afgesproken? Woning als pied-à-terre toegestaan
- Tenzij sociale huurwoning van woningcorporatie (verplichting houden hoofdverblijf volgt uit goed huurderschap, art. 7:213 BW)
- Wel een verplichting: waar ligt de grens?
  - Halfjaar wél, halfjaar niet?
  - Detentie?

# Hoofdverblijf

- Bewijslastbeding doorgaans niet geldig
- Bewijslast tekortschieten rust op verhuurder, maar: huurder weet het best wat er in en rond de woning gebeurt – verzwaarde stelplicht  
zie bijvoorbeeld hof Arnhem-Leeuwarden 18 mei 2021,  
ECLI:NL:GHARL:2021:4717, r.o. 3.6
- Mogelijke bewijsmiddelen: BRP, social media, getuigenverklaringen, waarnemingen in de woning, verbruiksgegevens, bankafschriften, informatie uit KvK of Kadaster koopwoning.

**Tip:** sticker op de deurpost

**Tip:** pas aanschrijven als het dossier rond is

**Tip:** confrontatiegesprek en verzoek om meebrengen stukken

# Hoofdverblijf

- Ontbinding kan ook gerechtvaardigd zijn als huurder (weer) in de woning gaat wonen na constateren tekortschieten
  - zie bijvoorbeeld Rb. Noord-Nederland 22 januari 2014, ECLI:NL:RBNNE:2014:378
- Redelijke kosten onderzoek door derden om tekortkoming te bewijzen kan worden verhaald
  - zie bijvoorbeeld (€ 9.497,84!): Rb. Amsterdam 11 september 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5021, r.o. 19

# Sluiting/buitengerechtelijke ontbinding

## DRUGSPAND GESLOTEN



**Door de burgemeester  
op grond van artikel 13b Opiumwet.**

Op grond van artikel 2.41 van de  
Algemene Plaatselijke Verordening  
voor de gemeente is het  
verboden dit pand te betreden.



Vermoedens van drugs?  
Bel Politie 0900-8844  
of  
Meld Misdaad Anoniem 0800-7000

# Buitengerechtelijke ontbinding

- Verhuurder kan de huurovereenkomst voor de woning buitengerechtig ontbinden, indien wordt gesloten op grond van art. 13b Opiumwet (in geval van strijd met art. 2 en 3 Opiumwet)
  - ook artt. 174/174a Gemeentewet en art. 17 Woningwet
- Nog niet mogelijk bij sluiting art. 13b Opiumwet *vanwege voorbereidingshandelingen*
- Ontbindingsverklaring kan ook vóór feitelijke sluiting worden verzonden, mist wordt ontbonden vanaf een datum op of ná feitelijke sluiting
  - zie bijvoorbeeld: Hof Den Haag 19 januari 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:277
- Ná ontbinding vindt bij een ontruimingsvordering een proportionaliteitstoets plaats
- Gewezen huurder kan op betalingsverplichting worden aangesproken; ook tijdens sluiting

# Bevoegdheid tot sluiting

- Uitgangspunt: waarschuwing, tenzij ernstig geval (aanwezigheid handelshoeveelheid)
- In eerste instantie snel aangenomen dat van een ernstig geval sprake was → veel sluitingen
- Recent meer aandacht voor noodzakelijkheid en proportionaliteit sluiting (zie onder meer ABRvS 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2912)
  - Voorbeelden mogelijk ontbreken noodzaak: verstrijken van veel tijd na constatering of naast aantreffen drugs geen bijkomende omstandigheden (beperkte ernst/omvang overtreding, geen aanwijzingen handel, geen overlast, geen recidivesituatie en/of ligging in een stabiele wijk)
  - Bij proportionaliteit rekening houden met: persoonlijke verwijtbaarheid, gevolgen sluiting (bijzondere binding woning vanwege medische situatie, buitengerechtelijke ontbinding, eventuele zwarte lijst) en minderjarige kinderen
- Verwachting: minder sluitingen én minder discussie over de buitengerechtelijke ontbindingsbevoegdheid (want: sluitingen met een stevigere basis)

# Strafbare feiten

- Strafbare feiten in / rondom gehuurde gepleegd, ook tekortkoming nakoming goed huurderschap (artikel 7:213 BW)?
- Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 17 mei 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:3915 (Ruinerwold), r.o. 4.3:

Centrale vraag:

Huurder gehandeld in strijd met goed huurderschap door gezin jarenlang 'heimelijk verborgen te houden' in de boerderij?

# Strafbare feiten

- Hoewel begrijpelijk standpunt verhuurder, oordeelt hof van niet (r.o. 4.4)
  - Strafbare feiten leveren niet per definitie strijd goed huurderschap op.
  - Goed huurderschap ziet op het handelen of nalaten van de huurder in relatie tot de huurovereenkomst; het gaat erom dat de huurder datgene doet wat hij als huurder naar maatstaven van redelijkheid en maatschappelijke zorgvuldigheid, mede gelet op de belangen van de verhuurder en de bij de huurovereenkomst betrokken derden behoort te doen.
  - Dat betekent dat de huurder waakt voor (het toebrengen van) schade aan het gehuurde en voor overige schade voor de verhuurder en schade (door overlast) aan de omgeving van het gehuurde en voor de omwonenden zoveel mogelijk voorkomt.



[r.van.yperen@vbtm.nl](mailto:r.van.yperen@vbtm.nl)  
[m.van.den.oord@vbtm.nl](mailto:m.van.den.oord@vbtm.nl)



## BEDANKT VOOR HET KIJKEN!

Volgende webinar op 25  
januari 2023: *Voortzetting na  
overlijden*

Binnenkort online inschrijven  
via:

<https://www.vbtm.nl/webinar>