

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2017-0000452204

**Uw kenmerk**

Datum 26 september 2017

Betreft Aanbieding rapport "De aanpak van malafide pandeigenaren &  
de handhaving van de Woningwet"

Hierbij zend ik u ter informatie het rapport "De aanpak van malafide pandeigenaren & de handhaving van de Woningwet - Onderzoek naar de werking van de Wet versterking handhavingsinstrumentarium Woningwet" toe dat in opdracht van mijn ministerie is uitgevoerd door de Rijksuniversiteit Groningen (RUG). Ik heb laatstelijk<sup>1</sup> toegezegd dit onderzoek in het najaar te sturen. Deze toezegging doe ik hiermee gestand.

Per 1 januari 2015 is de Wet versterking handhavinginstrumentarium Woningwet in werking getreden. Met deze wet is het instrumentarium uitgebreid door een bestuurlijke boete te introduceren, door de bestaande instrumenten van sluiting en beheerovername beter toepasbaar te maken en de zorgplicht te verduidelijken en aan te vullen. Het instrumentarium werd aangepast omdat gemeenten in de strijd tegen malafide pandeigenaren stelden over onvoldoende instrumentarium te beschikken en om de handhaving van de bouwregelgeving in het algemeen op punten te verbeteren.

Om een goed beeld te krijgen van de inzet van het handhavingsinstrumentarium als geheel, en de gewijzigde en de nieuwe instrumenten in het bijzonder, is na inwerkingtreding van de wet over de jaren 2015- 2016 een onderzoek gedaan naar de inzet van het handhavingsinstrumentarium.

De RUG is gevraagd om antwoord te geven op een aantal vragen om te bezien hoe het handhavingsinstrumentarium wordt ingezet en hoe de effectiviteit daarvan in de praktijk wordt ervaren.

Daartoe is een zevental vragen beantwoord:

1. Op welke wijze wordt het door de wetgever in de Wet versterking handhavingsinstrumentarium Woningwet aangereikte instrumentarium toegepast?
2. Hoe vaak worden de verschillende bevoegdheden toegepast?
3. Wordt de toepassing van dit instrumentarium in de praktijk als effectief beleefd?

---

<sup>1</sup> Deze toezegging is gedaan in de beantwoording van de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Beckerman (SP) over te dure studentenkamers en studentenhotels (ingezonden 11 mei 2017) met kenmerk 2017Z06140.

4. Ervaren gemeentebesturen bij het inzetten van het handhavingsinstrumentarium van de Woningwet knelpunten of belemmeringen?
5. Op welke wijze draagt vervolging ter zake van overtreding van de Wet op de economische delicten door het Openbaar Ministerie (OM) bij aan de effectieve handhaving van de Woningwet?
6. Heeft het bestuurs- en strafrechtelijke instrumentarium de door de wetgever beoogde uitwerking?
7. Hoe kan het Rijk bevorderen dat gemeentebesturen het beschikbare instrumentarium inzetten?

Het algemene beeld dat naar voren komt uit het onderzoek is dat het gewijzigde instrumentarium er voor heeft gezorgd dat er effectiever en strenger kan worden opgetreden tegen *ernstige en herhaaldelijke overtredingen* van de Woningwet. Gemeenten hebben meer mogelijkheden dan voorheen om op te treden tegen overtredingen van de Woningwet en dwingen met de druk die van het instrumentarium uit gaat betere naleving af, bij zowel incidentele als herhaalde overtredingen. Gemeenten geven ook aan dat de zwaardere instrumenten (sluiting, beheer en bestuurlijke boete) een afschrikwekkende werking hebben waardoor toepassing niet altijd nodig is.

De mogelijkheden tot het opleggen van de bestuurlijke boete, het sluiten van een pand en overname van beheer passen met name in het beleid rondom de aanpak van malafide pandeigenaren en lenen zich niet voor elke (incidentele) overtreding van de Woningwet. Veel gemeenten moesten nog beleid maken of zaten nog in een startfase van implementatie van het nieuwe instrumentarium. In de praktijk blijkt dan ook dat het gewijzigde bestuursrechtelijke instrumentarium in de jaren 2015 en 2016 nog niet op grote schaal is toegepast.

Uit het onderzoek is verder naar voren gekomen dat het reeds voor 2015 bestaande bestuursrechtelijke instrumentarium (de last onder bestuursdwang of last onder dwangsom) zoals verwacht vanuit het meest wordt ingezet. Dit blijkt voor de meeste overtredingen een effectief middel. Daarnaast blijkt uit het onderzoek overigens dat er geen juridische belemmeringen in de weg staan om de Woningwet tevens strafrechtelijk te handhaven. Strafrechtelijke vervolging speelt in de praktijk echter geen grote rol van betekenis en slechts in een relatief klein aantal zaken wordt tot strafrechtelijke vervolging overgegaan.

In het onderzoek wordt door geïnterviewden nog een aantal suggesties gedaan om de aanpak nog effectiever te maken. Hierbij gaat het in grote lijnen om het schrappen van de herhaaldelijkheidseis uit de bestuurlijke boete, de herintroductie van de preferente schuldeiserspositie, een bredere toepassing van de beheerovername (bijvoorbeeld bij overtredingen van de Opiumwet en Huisvestingswet) en een grotere betrokkenheid van het Openbaar Ministerie (OM) bij de aanpak van ernstige en veelvuldige overtredingen begaan door malafide pandeigenaren.

De onderzoekers concluderen tot slot dat het van belang is en blijft dat gemeentebesturen en ambtenaren worden ondersteund bij het toepassen van de

handhavingsbevoegdheden. De verwachting van de onderzoekers is dat het instrumentarium de komende jaren meer zal worden gaan ingezet dan in de periode direct na inwerkingtreding en dat kennisdeling tussen gemeenten van belang blijft.

Aangezien de wijziging van het instrumentarium als doel had gemeenten met name effectief te kunnen laten optreden tegen herhaaldelijke overtredders kan naar mijn mening worden gesteld dat de wijziging, ook al wordt het instrumentarium nog niet veelvuldig toegepast, al binnen twee jaar zijn beoogde uitwerking toont. Naast de last onder dwangsom en bestuursdwang heeft de toevoeging van het instrumentarium invloed in een vroeg stadium van de handhaving, namelijk het bevorderen van het naleefgedrag door bijvoorbeeld een goed gesprek of waarschuwingen, waardoor uiteindelijk sanctionering niet aan de orde is. Bij herhaalde overtredders kan het nieuwe instrumentarium een toevoeging zijn en bij echt hardnekkige overtredders of zware overtredingen staat het strafrecht open. Er lijkt dus sprake te zijn van een goed gevulde gereedschapskist.

Net als de onderzoekers verwacht ik bovendien dat het instrumentarium de komende jaren meer zal worden gaan ingezet dan in de periode direct na inwerkingtreding. De door gemeenten ingebrachte suggesties zijn voor inwerkingtreden van het nieuwe instrumentarium in 2015 reeds ingebracht en overwogen. Ik acht het op dit moment nog niet opportuun om naar aanleiding van die reeds bekende wensen met nieuwe wetgeving te komen en laat eventuele heroverweging aan het volgende kabinet. Ik heb begrip voor de wens op een grotere betrokkenheid van het OM. Het is echter aan gemeenten zelf om met het OM afspraken te maken over de strafrechtelijke handhaving van de Woningwet.

Ik sluit af met een opmerking over de conclusies die de onderzoekers trekken ten aanzien van het belang van blijvende ondersteuning van gemeentebesturen en ambtenaren bij het toepassen van de handhavingsbevoegdheden. Mijn ministerie heeft ter stimulering van daadwerkelijke inzet van het instrumentarium reeds in 2015 een leerkring ingesteld om gemeenten van elkaar te laten leren bij de inzet van het instrumentarium. Dit jaar zal de leerkring nog tweemaal bijeenkomen waarbij de conclusies van het onderzoek betrokken zullen worden. Daarnaast zal er blijvend aandacht zal zijn voor de ervaringen en vragen rondom toepassing van het instrumentarium. Ik heb er vertrouwen in dat de aan de leerkring deelnemende gemeenten elkaar onderling voor de uitwisseling van ervaringen op dit onderwerp ondertussen goed weten te vinden. Afhankelijk van de concrete vragen die er zijn bij gemeenten zal ik bezien hoe verdere kennisdeling gestimuleerd en ook breder verspreid kan worden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

dr. R.H.A. Plasterk