

## ADVOCATEN

## DE BURGEMEESTERSLUITING

Wij krijgen regelmatig vragen van onze klanten over de burgemeestersluiting. Deze sluiting van een pand (woon- of bedrijfsruimte) kan door de burgemeester worden opgelegd vanwege bijvoorbeeld drugshandel vanuit een woning. In dit artikel zullen de burgemeestersluiting en de belangrijkste gevolgen daarvan kort aan bod komen.



De burgemeestersluiting vindt plaats op grond van artikel 174a Gemeentewet of artikel 13b Opiumwet.

De burgemeester kan een pand op grond van artikel 174a Gemeentewet sluiten, indien door gedragingen in het pand de openbare orde rond het pand wordt verstoord. De duur van de sluiting wordt bepaald door de burgemeester. In geval van ernstige vrees voor herhaling van de verstoring van de openbare orde kan de burgemeester besluiten de duur van de sluiting te verlengen.

Op grond van artikel 13b Opiumwet is de burgemeester bevoegd een last onder bestuursdwang op te leggen indien een pand drugs wordt verkocht, afgeleverd, verstrekt of daartoe aanwezig is. Een last onder bestuursdwang kan sluiting van het pand inhouden.

Voordat het besluit tot sluiting van het pand wordt genomen, worden partijen en belanghebbenden over het algemeen in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen aan de gemeente kenbaar te maken tijdens een 'zienswijzengesprek'. Ook de verhuurder mag bij dit gesprek aanwezig zijn om toe te lichten waarom het pand al dan niet gesloten zou moeten worden. Na het zienswijzengesprek wordt door de burgemeester een besluit genomen tot het al dan niet sluiten van het pand.

Nadat de burgemeestersluiting heeft plaatsgevonden, kan de verhuurder de huurovereenkomst per direct buitengerechtelijk ontbinden op grond van artikel 7:231 lid 2 in samenhang met artikel 6:267 lid 1 BW. De ontbinding vindt plaats door een schriftelijke verklaring van de verhuurder aan de huurder. Door de buitengerechtelijke ontbinding eindigt de huurovereenkomst. De (ex)huurder dient het pand in dat geval te ontruimen en op te leveren. Echter, als het pand reeds gesloten is, is dat onmogelijk. Er zijn in dat geval de volgende twee opties ten aanzien van de ontruiming van het pand.

Ten eerste kan worden gewacht tot de duur van de burgemeestersluiting is verstreken. De (ex)huurder dient het pand in dat geval te ontruimen na afloop van de burgemeestersluiting. Indien hij dit weigert, kan dit door middel van een gerechtelijke procedure worden afgedwongen. In deze procedure kan de (ex)huurder overigens verweer voeren tegen de buitengerechtelijke ontbinding en de gevorderde ontruiming.

Ten tweede kan de burgemeestersluiting vóór het eindigen van de sluitingsduur worden opgeheven. De verhuurder kan een verzoek hiertoe bij de gemeente indienen nadat de huurovereenkomst met de huurder (buitengerechtelijk) is ontbonden en een nieuwe kandidaat-huurder voor het pand is gevonden. Als de burgemeestersluiting voortijdig wordt opgeheven, kan de verhuurder het pand op een kortere termijn opnieuw verhuren waardoor zo min mogelijk inkomsten worden misgelopen. Bovendien heeft een bewoond pand een positiever effect op de woonomgeving dan een gesloten woning (meestal afgesloten met een stalen deur).

Voor het geval de huurder het niet eens is met de burgemeestersluiting kan hij hiertegen (bestuursrechtelijk) bezwaar maken en beroep instellen. Desondanks kan de verhuurder gedurende het bezwaar en beroep de huurovereenkomst reeds buitengerechtelijk ontbinden.

De ruimte in deze nieuwsbrief is te beperkt om alle facetten van de burgemeestersluiting te kunnen behandelen. Bij specifieke vragen is het altijd mogelijk een telefonisch advies te krijgen van één van onze advocaten. ■

## CURSUSAANBOD 2011

Naast de advocatenpraktijk organiseert Huisvestingsadvocaten cursussen voor de corporatiebranche, deurwaarders en advocaat-stagiaires. Zij worden door de deelnemers steevast als zeer goed en onderhoudend beoordeeld. Op onze website, [www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl), kunt u de evaluaties van de cursisten bekijken. Tevens kunt u zich via onze website opgeven voor één of meerdere cursussen.

- **Huurrecht bij herstructurering**  
6 september 2011
- **Appartementsrecht**  
15 september 2011
- **Basis huurrecht**  
19 en 20 september 2011
- **Specialisatie huurrecht**  
29 september, 3 en 17 november,  
8 december, 12 januari 2012 en  
26 januari 2012 (examen)
- **Inleiding huurrecht**  
6 oktober 2011
- **Mutatieprocedure en Zelf Aangebrachte Voorzieningen**  
25 okt 2011
- **Juridische aanpak overlast & onderhuur**  
8 november 2011

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bv. over in-company cursussen, dan kunt u ons telefonisch bereiken: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66.

**Deze nieuwsbrief verschijnt onregelmatig. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.**





## COMPLEXGEWIJS BINNENSCHILDERWERK VOOR REKENING VAN DE HUURDER?

In het kader van onderhoud zullen woningcorporaties doorgaans periodiek binnenschilderwerk (laten) uitvoeren in wooncomplexen. Hierbij worden de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen geschilderd. De kantonrechter te Leiden heeft antwoord gegeven op de vraag of de kosten van dit binnenschilderwerk voor rekening van de verhuurder dienen te komen of dat de huurder de rekening voor deze werkzaamheden dient te betalen.<sup>1</sup> Bepalend is het begrip 'kleine herstellingen'

In het Burgerlijk Wetboek wordt bepaald dat kleine herstellingen verricht moeten worden door de huurder, tenzij deze nodig zijn geworden door tekortschieten van de verhuurder ten aanzien van het verhelpen van gebreken. Voor woonruimte is aan het begrip kleine herstellingen door de wetgever invulling gegeven in het Besluit kleine herstellingen. Ten aanzien van binnenschilderwerk is de wetgever met deze regeling verhuurders tegemoetgekomen. In de bijlage bij dit besluit is namelijk bepaald dat het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en het behangen van binnenmuren voor rekening van de huurder komen. Schilderwerk in het woonruimtegedeelte van de gehuurde woning komt dan ook voor rekening van de huurder zelf.



De situatie wordt ingewikkelder indien het gaat om binnenschilderwerk aan de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen van een

wooncomplex (zoals het trappenhuis en gangen). Daarbij is het van belang om het begrip 'woonruimte' af te bakenen. In de Nota van Toelichting bij het Besluit kleine herstellingen wordt bepaald dat onder woonruimte ook wordt verstaan de daarbij behorende onroerende aanhorigheden zoals de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Ook het schilderwerk aan de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen vallen daarmee onder het begrip kleine herstellingen en komen daarom voor rekening van de huurder.

De kantonrechter te Leiden oordeelde in een zaak met een complex dat uit één zelfstandige woning bestond en verder louter uit onzelfstandige woningen. Hoewel de rechter overwoog dat een verkeersruimte van een studentenhuus wezenlijk verschilt van dat van een appartementencomplex met zelfstandige woonruimten, is er naar onze mening geen reden om een onderscheid te maken tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte, temeer het Besluit kleine herstellingen dit onderscheid ook niet maakt.

Het is niet erg voor de hand liggend dat huurders zelf gezamenlijk dit binnenschilderwerk aan het complex zullen verrichten. De vraag die rest, is of een verhuurder de door hem gemaakte kosten voor het binnenschilderwerk aan de huurders in rekening kan brengen. Het antwoord, gegeven door de kantonrechter te Leiden, luidt bevestigend: op grond van het Besluit servicekosten kunnen kleine herstellingen aan (onder meer) gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen van een wooncomplex op grond van de huurovereenkomst ook door de verhuurder worden verricht, voor rekening van huurders.

Alle kosten voor het (gehele) complexgewijze binnenschilderwerk kunnen dus voor rekening van huurders worden gebracht in de vorm van servicekosten, indien dit tenminste bij het aangaan van de huurovereenkomst is bepaald. De verhuurder doet er dan ook goed aan in de huurovereenkomst op te nemen dat dit binnenschilderwerk in het complex voor rekening van

de huurder komt, maar door de verhuurder ten behoeve van de huurder worden verricht aan de gemeenschappelijke gedeelten en aan de gemeenschappelijke voorzieningen. Op dat moment wordt de vergoeding voor deze zaken en diensten in ieder geval aangemerkt als servicekosten. ■

<sup>1</sup> Rechtbank 's-Gravenhage, sector kanton, locatie Leiden 15 september 2010, WR 2011, 7.

### INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, dan kunt u ons telefonisch bereiken: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66.

Of via internet:  
[www.huisvestingsadvocaten.nl](http://www.huisvestingsadvocaten.nl)

### HUISVESTINGS-ADVOCATEN

mr. Jacques van Reisen  
mr. Kitty van Dijk  
mr. Elvira de Ruiten  
mr. Kim Jaspers  
mr. Sico den Engelsens

Postadres  
Postbus 30004  
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 65  
Fax 010 - 205 36 69  
[mail@huisvestingsadvocaten.nl](mailto:mail@huisvestingsadvocaten.nl)

Bezoekadres  
WTC Beursplein 37  
3011 AA Rotterdam