act legal



Whitepaper

Wie woont hier eigenlijk? Onderzoek naar hoofdverblijf en verboden onderhuur bij huur van woonruimte

act legal

Inhoudsopgave

1. Uitgangspunt 3
2. Wat kan aanleiding zijn voor onderzoek? 4
3. Eerste fase: eigen dossier onderzoeken 5
4. Huisbezoeken: wat kan de verhuurder doen? 6
5. Verklaringen van buren en medewerkers 7
6. Onderzoek bij voormalige verhuurder/beheerder 8
7. Tussenstap: eventueel een onderzoeksbureau inschakelen voor observatie 9
8. Vervolgens: huurder om uitleg en stukken vragen 11
9. Reactie van huurder vervolgens daadwerkelijk onderzoeken 12
10. Juridische procedure 13
Bijlage 16

1. Uitgangspunt

Wanneer het vermoeden bestaat dat een huurder niet langer zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft en/of de woning zonder toestemming geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik heeft gegeven, is het van belang een dossier op te bouwen.

Het enkele feit dat een huurder niet wordt gezien, weinig reageert of dat een derde in de woning aanwezig is, is op zichzelf niet zonder meer voldoende. Bij de beoordeling van hoofdverblijf gaat het uiteindelijk om de feitelijke omstandigheden en de vraag waar zich het centrum van het persoonlijke en maatschappelijke leven van de huurder bevindt. Relevante omstandigheden kunnen onder meer zijn waar en hoe vaak iemand daadwerkelijk verblijft en overnacht, waar persoonlijke spullen aanwezig zijn, BRP-inschrijving, verbruiksgegevens, verklaringen van omwonenden en andere objectieve gegevens.

De praktische aanpak is daarom:
signaal → vastleggen → beperkt onderzoek →
huurder confronteren → zo nodig nader onderzoek →
juridische beoordeling.

2. Wat kan aanleiding zijn voor onderzoek?

Voor een gericht onderzoek naar de woonsituatie moet bij voorkeur sprake zijn van één of meer concrete signalen die twijfel oproepen over de feitelijke bewoning door de huurder. Te denken valt aan:

- de beheerder heeft bij contacten over de woning steeds met een ander dan de huurder te maken;
- een derde presenteert zich feitelijk als bewoner of aanspreekpersoon;
- de huurder is gedurende langere tijd niet bereikbaar;
- correspondentie blijft structureel onbeantwoord;
- aangetekende stukken worden niet afgehaald;
- de huurder wordt bij contacten of bezoeken gedurende langere tijd niet aangetroffen;
- bij onderhoud of andere reguliere bezoeken blijkt steeds een derde aanwezig;
- omwonenden of beheerder melden dat zij de huurder al langere tijd niet hebben gezien;
- er zijn concrete aanwijzingen dat de huurder elders verblijft;
- er verschijnt een advertentie waarin de woning of een kamer wordt aangeboden;
- er zijn aanwijzingen voor een ongebruikelijk laag gas-, elektriciteits- of waterverbruik.

Dit zijn mogelijke signalen, geen zelfstandig bewijs van verboden onderhuur of het ontbreken van hoofdverblijf. Dat onderscheid is belangrijk. Bijvoorbeeld een tip van een buurman is vooral aanleiding om nader naar de feiten te kijken. Vervolgens moet zoveel mogelijk worden gezocht naar objectief verifieerbare omstandigheden.

3. Eerste fase: eigen dossier onderzoeken

Begin bij informatie waarover verhuurder of beheerder al beschikt.

Huurovereenkomst

- is de huurder verplicht de woning daadwerkelijk te bewonen en/of daar zijn hoofdverblijf te houden?
- is onderhuur verboden?
- is ingebruikgeving aan derden verboden?
- kan daarvoor toestemming worden verleend en zo ja, is ooit toestemming verleend?
- bevat de overeenkomst een medewerkings- of informatieverplichting?

Beheerdossier

- wie neemt contact op over reparaties?
- wie maakt afspraken?
- wie is aanwezig bij onderhoud?
- wie reageert op correspondentie?
- zijn eerdere huisbezoeken geregistreerd?
- zijn er eerdere meldingen van buren of medewerkers?
- is in het verleden toestemming voor medebewoning/onderhuur gevraagd?
- bevindt zich eerdere correspondentie over de woonsituatie in het dossier?

Maak hiervan bij voorkeur een chronologie met datum, feit, bron en eventueel onderliggend document.

4. Huisbezoeken: wat kan de verhuurder doen?

Als de hiervoor bedoelde signalen daartoe aanleiding geven, kunnen feitelijke waarnemingen rond de woning bijdragen aan het dossier. Een medewerker/beheerder kan bijvoorbeeld bij de woning aanbellen en daarbij vastleggen:

- datum en tijd;
- reden van het bezoek;
- wie het bezoek heeft afgelegd;
- of werd opengedaan;
- door wie werd opengedaan;
- wat deze persoon uit eigen beweging over zijn/haar verblijf of dat van de huurder heeft gezegd;
- of de huurder aanwezig was;
- overige feitelijke waarnemingen.

Maak daarvan direct een zakelijk bezoekverslag. Dus niet: "Er woont duidelijk iemand anders."

Maar bijvoorbeeld:
"Op 12 september 2026 om 19.10 uur aangebeld. De heer X deed open. Gevraagd of mevrouw Y aanwezig was. De heer X antwoordde: 'zij is hier niet'. Mevrouw Y niet gezien."

Het onderscheid tussen waarneming en conclusie maakt het verslag als bewijsmiddel veel bruikbaarder. Eén keer niet thuis aantreffen zegt vanzelfsprekend weinig. Het gaat juist om het patroon in combinatie met andere omstandigheden. Gepubliceerde rechtspraak noemt onder andere bezoekverslagen van woonconsulenten, verklaringen van buren/wijkbeheerder en foto's op verschillende momenten als bewijs dat in samenhang relevant kan worden.

Belangrijk:
Aanbellen is iets anders dan de woning binnengaan. Het zonder toestemming betreden van een huurwoning is op grond van de Wet goed verhuurderschap niet toegestaan.

5. Verklaringen van buren en medewerkers

Als omwonenden of eigen medewerkers relevante waarnemingen hebben gedaan, vraag dan naar concrete eigen waarnemingen in een schriftelijke verklaring:

- kent de buur de huurder?
- wanneer heeft hij/zij de huurder voor het laatst gezien?
- wie ziet hij/zij doorgaans de woning in- en uitgaan?
- over welke periode?
- hoe vaak heeft de betrokkene dit zelf waargenomen?

Vermijd zoveel mogelijk kwalificaties als "daar woont X niet".

De werkelijke waarnemingen zijn relevanter: "Ik woon sinds [datum] naast de woning. Ik zag X voorheen enkele keren per week. Sinds ongeveer [datum] heb ik X niet meer gezien. Y zie ik vrijwel dagelijks de woning binnengaan en verlaten."

6. Onderzoek bij voormalige verhuurder/beheerder

Bij overgenomen vastgoed is dit een betrekkelijk eenvoudige maar belangrijke stap. Vraag de rechtsvoorganger of voormalige beheerder:

- of de derde bij hem bekend was;
- of ooit toestemming voor inwoning, medehuur, onderhuur of ingebruikgeving is gevraagd;
- of toestemming is gegeven;
- of hierover nog correspondentie of andere stukken bestaan.

7. Tussenstap: eventueel een onderzoeks- bureau inschakelen voor observatie

Wanneer de hiervoor genoemde stappen onvoldoende duidelijkheid bieden, maar het eigen dossier wel voldoende concrete aanknopingspunten voor twijfel aan het hoofdverblijf of voor verboden onderhuur/ingebruikgeving oplevert, kan het worden overwogen om voorafgaand aan de confrontatie met de huurder een gecertificeerd onderzoeksbureau in te schakelen voor nadere observatie en rapportage. Dit is een zwaarder middel dan de hiervoor beschreven stappen en moet dus niet lichtvaardig worden ingezet.

Alleen bij voldoende concrete aanknopingspunten

Zet dit middel pas in wanneer uit het eigen dossier (de eerdere stappen) al voldoende concrete aanknopingspunten naar voren zijn gekomen die de twijfel over het hoofdverblijf objectiveren. Een enkel vermoeden of een incidentele waarneming is onvoldoende aanleiding. Het gaat om een optelsom van feiten die gericht onderzoek rechtvaardigt.

Vereiste: gecertificeerd/vergund bureau

Schakel uitsluitend een bureau in dat beschikt over een vergunning als recherchebureau in de zin van de Wet particuliere beveiligingsorganisaties en recherchebureaus (Wpbr).

Het is verboden om zonder zo'n vergunning recherchewerkzaamheden te verrichten of aan te bieden, waaronder het op verzoek van een derde en in verband met een eigen belang van die derde vergaren en analyseren van gegevens over een bepaalde natuurlijke persoon. Vraag de vergunning (en eventueel het keurmerk particulier onderzoeksbureau) vooraf op en leg deze in het dossier vast.

Privacyregels: AVG en de sectorgedragscode

Een particulier onderzoeksbureau is bij het verwerken van persoonsgegevens zelf verwerkingsverantwoordelijke in de zin van de AVG en kan daarop ook zelf worden aangesproken. Vergunninghoudende recherchebureaus moeten daarnaast de (Privacy)gedragscode sector particuliere onderzoeksbureaus naleven, die normen stelt voor onder meer observatie als onderzoeksmethode en de algemene AVG-beginselen van rechtmatigheid, doelbinding en minimale gegevensverwerking uitwerkt. Belangrijk voor de opdracht aan het bureau:

zorg voor een deugdelijke grondslag, in de regel het gerechtvaardigd belang van de opdrachtgever bij het vaststellen van een eventuele tekortkoming in de huurovereenkomst;

7. Tussenstap: eventueel een onderzoeks- bureau inschakelen voor observatie

- toets vooraf noodzakelijkheid, proportionaliteit en subsidiariteit: is observatie nodig, staat de inbreuk in verhouding tot het belang, en is er geen minder ingrijpend alternatief voorhanden;
- formuleer een scherpe, beperkte onderzoeksvraag en -periode;
- leg vast welke onderzoeksmethoden worden ingezet en waarom, zodat dit achteraf kan worden verantwoord.

Een observatierapport van een recherchebureau kan op zichzelf onvoldoende zijn om woonfraude of verboden onderhuur aan te tonen, zeker wanneer het rapport summier is of geen eenduidige conclusie bevat. Rechters wegen het rapport in combinatie met de overige aanwijzingen uit het dossier (eigen waarnemingen, verklaringen van omwonenden, administratieve gegevens) en kijken kritisch naar de duur, frequentie en spreiding van de observaties en naar de vraag of de bevindingen daadwerkelijk zien op het hoofdverblijf van de huurder zelf, en niet uitsluitend op de aanwezigheid van een derde. Houd daarom vast aan de eerder beschreven lijn: het sterkste dossier bestaat uit een samenhangend geheel van onafhankelijke aanwijzingen, waarvan het onderzoeksrapport er één is.

8. Vervolgens: huurder om uitleg en stukken vragen

Als bovenstaande informatie een voldoende concreet beeld oplevert, kunt u de volgende stap juist bij de huurder leggen. Schrijf niet alleen:
"Bewijs dat u hier woont."

Zet eerst de vastgestelde feiten uiteen:
"Bij bezoeken op [data] bent u niet aangetroffen. Tijdens [x] bezoeken is de heer/mevrouw X aangetroffen. Daarnaast onderhoudt X sinds [periode] het contact met bewoerder X over de woning. Onze correspondentie van [data] is onbeantwoord gebleven."

Vraag vervolgens om een concrete verklaring:

- houdt huurder zijn hoofdverblijf in het gehuurde?
- wie verblijft er nog meer?
- sinds wanneer?
- op welke grond verblijft die persoon daar?
- is sprake van betaling?
- waarom is huurder bij de geconstateerde gelegenheden niet aangetroffen?
- kan huurder objectieve gegevens verstrekken die zijn feitelijke bewoning ondersteunen? Daarbij kunnen, afhankelijk van hetgeen wordt betwist, bijvoorbeeld worden genoemd:
  - verbruikgegevens;
  - gegevens over dagelijkse uitgaven in de omgeving;
  - verklaringen van omwonenden;
  - gegevens over werk of andere vaste dagbesteding.

BRP-inschrijving alleen is niet doorslaggevend. Dat is uitsluitend bewijs van inschrijving.
Zie bijlage voor een breder, niet-limitatief overzicht van mogelijke bewijsmiddelen.

9. Reactie van huurder vervolgens daadwerkelijk onderzoeken

De reactie kan nieuwe onderzoekspunten opleveren. Bijvoorbeeld: huurder stelt dat de aangetroffen derde zijn partner is en dat zij gezamenlijk in de woning wonen. Dan verschuift de vraag. Niet meer alleen moet worden onderzocht wie er woont, maar ook of aannemelijk is dat de huurder zelf daar feitelijk woont. Als de huurder samenwoont met een beweerdelijke partner, kan worden gekeken naar de aard van de relatie. Is er daadwerkelijk sprake van samenwoning in die zin, of wordt dit gebruikt om alsnog onbevoegd geheel of gedeeltelijk onder te verhuren? Daarbij kan worden gekeken naar een gezamenlijke rekening, gezamenlijke uitgaven/contracten en andere concrete aanwijzingen voor de feitelijke huishouding.

10. Juridische procedure

Afhankelijk van het dossier kan vervolgens worden bepaald via welke procedure ontruiming wordt gevorderd: ontruiming in kort geding of ontbinding van de huurovereenkomst met ontruiming in een bodemprocedure.

Ontruiming in kort geding is mogelijk, maar de kantonrechter betracht daarbij grote terughoudendheid: toewijzing in kort geding van een vordering tot ontruiming van een woning grijpt diep in op het woonrecht van de huurder en leidt in de praktijk vaak tot praktisch onomkeerbare gevolgen. Een dergelijke vordering kan daarom in beginsel alleen worden toegewezen als voldoende aannemelijk is dat de bodemrechter, indien het geschil aan hem zou worden voorgelegd, de huurovereenkomst zal ontbinden en de huurder tot ontruiming zal veroordelen. Daarnaast moet de verhuurder een spoedeisend belang bij de ontruiming hebben, in die zin dat het voor hem bezwaarlijk is de uitkomst van een bodemprocedure af te wachten. Of dat belang er is, hangt af van het dossier; het kan bijvoorbeeld zijn gegeven bij een schaarse sociale huurwoning die wordt bezet gehouden door iemand die er niet zijn hoofdverblijf heeft, of ontbreken wanneer de verhuurder zelf al langere tijd heeft stilgezeten.

Is de zaak minder spoedeisend of is onvoldoende aannemelijk dat de bodemrechter op basis van het dossier al direct tot ontruiming zal overgaan (bijvoorbeeld omdat nader feitenonderzoek nodig is naar de precieze woonsituatie), dan ligt een bodemprocedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming meer voor de hand. Die procedure biedt, anders dan het kort geding, ruimte voor diepgaander onderzoek naar de betwiste feiten, bijvoorbeeld via bewijslevering en getuigenverhoren, en is daarom aangewezen wanneer het dossier nog onvoldoende hard is voor de verstrekkende maatregel van een ontruiming in kort geding.

Bij deze juridische beoordeling speelt de zogenoemde verzwaarde motiveringsplicht van de huurder een belangrijke rol. De bewijslast van het ontbreken van hoofdverblijf rust in beginsel op de verhuurder, omdat deze zich op de rechtsgevolgen van die stelling beroept. Voor een verhuurder is echter moeilijker te bewijzen waar de huurder zijn hoofdverblijf heeft dan voor de huurder zelf, omdat die informatie zich voornamelijk in de sfeer van de huurder bevindt. Aan die bewijsnood komt de rechtspraak tegemoet door op de huurder een verzwaarde motiveringsplicht te leggen: als de verhuurder voldoende concreet onderbouwt dat de huurder zijn hoofdverblijf niet (meer) in het gehuurde heeft, blijft de bewijslast weliswaar op

de verhuurder rusten, maar mag van de huurder worden verlangd dat hij feitelijke gegevens verstrekt ter motivering van zijn betwisting, zodat de verhuurder aanknopingspunten krijgt voor eventuele bewijslevering. Voldoet de huurder niet aan die verzwaarde motiveringsplicht, dan kan de rechter de stellingen van de verhuurder als onvoldoende betwist voor waar aannemen, al dan niet met de mogelijkheid van tegenbewijs door de huurder. Dit onderstreept het belang van de hiervoor beschreven stappen: hoe concreter en beter onderbouwd het eigen dossier van de verhuurder is (signalen, huisbezoeken, verklaringen, administratieve gegevens en eventueel een observatierapport), hoe meer van de huurder wordt verlangd om zijn betwisting met concrete, verifieerbare gegevens te onderbouwen. Een summiere of ongemotiveerde betwisting van de huurder zal in dat geval onvoldoende zijn.

Bijzondere aandacht verdient de situatie waarin de huurder zich beroept op een partnerrelatie om het verblijf van de derde te verklaren. Een onderhuurverbod of verbod op ingebruikgeving aan derden ziet naar zijn aard niet op het enkele laten inwonen van een partner of ander gezinslid: een redelijke uitleg van zo'n verbod ziet niet op de situatie van inwoning door bijvoorbeeld een (tijdelijk logerende) bekende of partner.

Bovendien beschermt artikel 8 EVRM in beginsel het recht van de huurder om, zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder, een partner bij zich te laten intrekken met het oog op samenwonen, ook als de huurovereenkomst een toestemmingsvereiste voor ingebruikgeving aan derden bevat.

Dit betekent echter niet dat elk beroep op een partnerrelatie of op artikel 8 EVRM een verhuurder met lege handen laat staan. Allereerst blijft onverkort gelden dat de huurder zelf zijn hoofdverblijf in het gehuurde moet behouden. Een gestelde partnerrelatie ontslaat de huurder niet van die eigen verplichting en rechtvaardigt niet dat de woning feitelijk aan de partner wordt overgelaten terwijl de huurder zelf is vertrokken. Daarnaast is een enkele, niet nader onderbouwde stelling dat sprake is van een partnerrelatie onvoldoende: als de gestelde relatie niet aannemelijk wordt gemaakt, bijvoorbeeld omdat verklaringen van de huurder en de derde tegenstrijdig zijn over hoe en wanneer zij elkaar hebben leren kennen of over de afspraken die zij hebben gemaakt, of wanneer overige feiten (zoals een door de derde betaalde vergoeding of een eigen inschrijving van een onderneming op het adres) eerder op een zakelijke onderhuurrelatie dan op samenwoning wijzen, kan dit beroep

worden verworpen. Ook een gestelde partnerrelatie is dus onderworpen aan de eerder beschreven verzwaarde motiveringsplicht: de huurder zal concreet en verifieerbaar moeten maken dat daadwerkelijk sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de derde, en niet van een zakelijke (onder)huurconstructie die als partnerrelatie wordt gepresenteerd.

Bijlage: overzicht van mogelijke bewijsmiddelen

Onderstaand overzicht is niet-limitatief en dient als geheugensteun bij het opbouwen en aanvullen van het dossier. Dit betreft niet alleen bewijsmiddelen die de verhuurder zelf kan vergaren, maar ook informatie die bij de huurder kan worden opgevraagd.

Objectieve gegevens over de huurder zelf

- BRP-inschrijving van de huurder (en eventueel van de derde) op het adres van het gehuurde of elders;
- verbruiksgegevens gas, water en elektriciteit (patroon en hoogte in de tijd, eventueel vergeleken met vergelijkbare woningen of eerdere periodes);
- gegevens van de zorgverzekeraar/huisarts over het praktijkadres, voor zover de huurder deze zelf overlegt of hiertoe bereid is;
- post en afleveradres van pakketten (bijvoorbeeld via track-and-trace-gegevens die de huurder zelf overlegt);
- inschrijving bij huisarts, tandarts, school van kinderen of andere lokale voorzieningen op of nabij het adres van het gehuurde;
- gegevens over werk of vaste dagbesteding, waaronder het arbeidsadres en reistijd/reisafstand tot het gehuurde.

Financiële en uitgavenpatronen

- pintransacties en betaalpasgegevens waaruit blijkt dat dagelijkse uitgaven (boodschappen, horeca, tankstation) structureel plaatsvinden in de buurt van het gehuurde, dan wel juist structureel elders;
- facturen/abonnementen op het adres van het gehuurde (internet, televisie, energie, verzekeringen);
- bankafschriften waaruit een gezamenlijke rekening, gedeelde vaste lasten of een gezamenlijke huishouding met de derde blijkt (of juist het ontbreken daarvan);
- betalingen van huur of een vergoeding door de derde aan de huurder, of juist het ontbreken van enige vergoeding;
- facturen van verhuizers, opslagbedrijven of energieleveranciers op een ander adres, die kunnen wijzen op feitelijke bewoning elders.

Fysieke en digitale waarnemingen

- bezoekverslagen van medewerkers/beheerders (zie hiervoor onder huisbezoeken);
- foto's en video's, bijvoorbeeld van de brievenbus, aanwezige voertuigen, of de woning op verschillende momenten, mits rechtmatig verkregen;

Bijlage: overzicht van mogelijke bewijsmiddelen

- foto's op sociale media of uit andere openbare bronnen waarop de huurder en/of de derde samen worden getoond, bijvoorbeeld ter onderbouwing of weerlegging van een gestelde affectieve relatie;
- berichten op sociale media over een ander woonadres, verhuizing, of de aard van de relatie met de derde;
- gegevens van pakket- of maaltijdbezorgdiensten over het bezorgadres;
- een eventueel ingeschakeld onderzoeksbureau: het observatierapport (zie hiervoor de voorwaarden voor inschakeling van een gecertificeerd bureau).

Verklaringen van derden

- schriftelijke verklaringen van omwonenden (zie hiervoor);
- verklaringen van de beheerder, huismeester of wijkbeheerder;
- verklaringen van de voormalige verhuurder of beheerder bij overgenomen vastgoed (zie hiervoor);
- verklaringen van familie, vrienden of collega's van de huurder, al dan niet overgelegd door de huurder zelf ter onderbouwing van zijn hoofdverblijf;
- verklaringen van winkeliers of ondernemers in de directe omgeving van het gehuurde die de huurder al dan niet herkennen als vaste klant.

Administratieve en overige gegevens

- eerdere correspondentie met de huurder over de woonsituatie, onderhuur of medebewoning;
- gegevens over een eventuele aanvraag voor medehuurderschap, woningruil of overschrijving van de huurovereenkomst;
- advertenties waarin de woning of een kamer te huur of te koop wordt aangeboden (bijvoorbeeld op onlinemarktplaatsen of kamerverhuursites);
- inschrijvingen van de huurder of de derde bij de Kamer van Koophandel op het adres van het gehuurde;
- gegevens uit eerdere gerechtelijke procedures of gemeentelijke handhavingstrajecten (bijvoorbeeld Wet Bibob-onderzoek, boetes voor onrechtmatige bewoning, of eerdere ontruimingsprocedures) over hetzelfde adres.

Meer informatie?
Ik help je graag verder!

act legal Netherlands is een ondernemend advocatenkantoor aan het Museumplein in Amsterdam, gespecialiseerd in vastgoedrecht en ondernemingsrecht. Wij adviseren grote en middelgrote (internationale) ondernemingen en investeerders en hebben een stevige positie in retail, vastgoed en hotels & leisure.
Samen met 400 collega's in 20 landen vormen we één Europees advocatenkantoor. Een one-stop solution die jou in Nederland én Europa helpt met het nemen van de beste beslissingen.



Claudia van Meurs-Janssens
Senior advocaat

M +31 642 320 432
claudia.vanmeurs@actlegal-netherlands.com

act legal
Teniersstraat 1
1071 DX Amsterdam
T +31 (0)20 664 5111
actlegal.com

act legal • beslist beter