kosten (zoals het inhuren van (interne of externe) juridische deskundigen). Daar komt nog bij dat de hoogte van geldelijke boetes voor overtreding van de Wwft aanzienlijk kunnen zijn.

Op grond van de vijfde anti-witwasrichtlijn moet de aanstaande wijziging van de Wwft uiterlijk per 10 januari 2020 zijn doorgevoerd. Gezien de stand van zaken in het wetgevingsproces zal Nederland deze termijn vermoedelijk niet halen.[9] Hoe dit ook zij, het ziet er momenteel sterk naar uit dat naast het bemiddelen in koop-/verkooptransacties in de nabije toekomst ook het bemiddelen bij bovengenoemde huur-/verhuurtransacties onder de reikwijdte van de Wwft zullen gaan vallen. De tijd zal leren wat de daadwerkelijke impact zal zijn voor de Nederlandse vastgoedmarkt.

---

1. Wijziging van de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme en de Wet toezicht trustkantoren 2018 in verband met de implementatie van richtlijn (EU) 2018/843 van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 tot wijziging van richtlijn (EU) 2015/849 inzake de voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld of terrorismefinanciering, en tot wijziging van de Richtlijnen 2009/138/EG en 2013/36/EU (*PbEU* 2018, L 156).
2. Ook taxateurs zijn verplicht (voorgenomen) ongebruikelijke transacties aan de FIU te melden, maar zij hoeven geen cliëntonderzoek te verrichten. Bij 'andere professionals' kan men bijvoorbeeld ook denken aan advocaten en notarissen.
3. Zie voor het volledige takenpakket van de FIU artikel 13 Wwft.
4. Artikel 1a lid 4 onderdeel h van het wetsvoorstel voor Implementatiewet wijziging vierde anti-witwasrichtlijn. Zie ook: *Kamerstukken II* 2018/19, 35245, nr. 3, p. 24.
5. NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar (brancheorganisaties van makelaars en taxateurs).
6. Reactie van de brancheorganisaties van makelaars en taxateurs op consultatie Implementatiewet wijziging vierde anti-witwasrichtlijn, p. 2.
7. Reactie van de brancheorganisaties van makelaars en taxateurs op consultatie Implementatiewet wijziging vierde anti-witwasrichtlijn, p. 2.
8. Ontwerp MvT Implementatiewet wijziging vierde anti-witwasrichtlijn, p. 16.
9. Momenteel wordt in de Tweede Kamer gedebatteerd over een wijziging van het wetsvoorstel. Daarna moet het gewijzigde wetsvoorstel nog worden aangenomen door de Eerste Kamer.

Huurrecht

Denise Sauer
Dirkzwager legal & tax

Opzegging huurovereenkomst bedrijfsruimte: wanneer komt aan een huurder een schadeloosstelling toe?

Op 11 september 2019 heeft de Rechtbank Midden-Nederland een interessant vonnis gewezen.[1] Een verhuurder zegt een huurovereenkomst met een snackbar op, op grond van dringend eigen gebruik in verband met herontwikkeling. De rechtbank wijst de beëindigingsvordering toe. De rechtbank wijst daartegenover aan de huurder een bedrag toe van € 231 170 aan schadeloosstelling vanwege de huurbeëindiging. Waarom krijgt de huurder een dergelijk hoog bedrag?

In deze rubriek worden eerst de feiten en omstandigheden uit dit vonnis besproken. Vervolgens komt in het kort aan de orde aan welke juridische vereisten moet worden voldaan om als huurder aanspraak te kunnen maken op een dergelijke schadeloosstelling.

1. Feiten en omstandigheden

Tussen een uitbater van een lunchroom/snackbar als huurder en de gemeente Lelystad als verhuurder is een huurovereenkomst van kracht. De huurovereenkomst bestaat al vanaf 1 januari 1978. Sinds 1 september 2017 is de gemeente Lelystad eigenaar van het gehuurde en derhalve verhuurder. De gemeente Lelystad is voornemens het gebied waarbinnen het gehuurde is gelegen te ontwikkelen. Partijen hebben gesprekken gevoerd over een voortzetting van de onderneming van de huurder op een andere locatie en/of een beëindiging met wederzijds goedvinden, maar komen niet tot overeenstemming. Om deze reden zegt de gemeente Lelystad de huurovereenkomst op 21 november 2018 op tegen 1 januari 2020. Huurder stemt niet in met de opzegging, waardoor verhuurder een beëindigingsvordering instelt.
De gemeente baseert haar vordering op dringend eigen gebruik van het gehuurde alsmede op het feit dat de belangen van de gemeente bij beëindiging van de huurovereenkomst zwaarder wegen dan de belangen van huurder bij voortzetting van de huurovereenkomst. De ontwikkeling dient het algemeen belang omdat de plannen de leefbaarheid van het stadscentrum vergroten en de neerwaartse spiraal doorbreken. De gemeente erkent dat zij als gevolg van de huurbeëindiging een schadeloosstelling aan huurder is verschuldigd ingevolge artikel 7:309 BW. Hiervoor heeft de gemeente een berekening laten maken door een adviseur.
Huurder verweert zich tegen de beëindigingsvordering. Voorts is huurder van mening dat de hoogte van de schadeloosstelling gebaseerd moet worden op de (realistische) situatie dat de onderneming wordt gestaakt als gevolg van de opzegging, waardoor huurder ook inkomensverlies lijdt. Ook huurder heeft zijn schade laten berekenen door een adviseur. De adviseur van huurder komt uit op een bedrag van € 340 061. Daarbij is – in tegenstelling tot de schadeberekening door de gemeente – wel rekening gehouden met inkomensschade aan de zijde van huurder omdat huurder zijn onderneming na de huurbeëindiging niet verder zal voortzetten. Huurder heeft hiertoe

gemotiveerd aangevoerd dat hij daarvoor, gelet op zijn gezondheidstoestand, niet de energie kan opbrengen.

2. Het oordeel van de rechtbank

De rechtbank overweegt in de eerste plaats dat de opzegging van de huurovereenkomst door de gemeente gegrond is en wijst de beëindigingsvordering toe op grond van dringend eigen gebruik aan de zijde van de gemeente (artikel 7:296 lid 1 sub b BW).[2]
Vervolgens komt de hoogte van de schadeloosstelling aan de orde. De hamvraag daarbij is in deze zaak of bij het vaststellen van de schadevergoeding uit moet worden gegaan van de fictieve situatie dat huurder zijn onderneming zal verplaatsen, of van de werkelijke situatie dat huurder, ten gevolge van de huurbeëindiging, zijn onderneming eerder dan voorzien en gewenst zal beëindigen waardoor ook een aanzienlijke schadepost wegens inkomensverlies ontstaat.
De rechtbank concludeert dat er moet worden uitgegaan van de schade die huurder lijdt doordat hij zijn onderneming – als gevolg van de huurbeëindiging – voortijdig moet stoppen.
Vervolgens stelt de kantonrechter de schadeloosstelling vast aan de hand van beide rapportages. De inkomensschade wordt vastgesteld op € 100 000. De vermogensschade bestaat uit de 'waarde activiteit/uitkoop' en 'inventaris' en bedraagt volgens de rechtbank € 131 170. De exploitant van de snackbar krijgt daarmee een schadeloosstelling van in totaal € 231 170.

3. Juridisch kader

Om als huurder aanspraak te kunnen maken op een dergelijke schadeloosstelling bij een huurbeëindiging, dient aan een aantal cumulatieve vereisten te worden voldaan. Het juridisch kader met betrekking tot de schadeloosstelling bij opzegging van de huurovereenkomst wordt gevormd door artikel 7:309 lid 1 BW.[3] In dit artikel is het volgende bepaald:

'Indien een verhuurder op wie de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst op de voet van *artikel 226 zijn overgegaan*, deze overeenkomst *door opzegging* doet eindigen in verband met de omstandigheid dat het gebouwde met het oog op de uitvoering van werken in het *algemeen belang zal worden afgebroken*, is hij aan de huurder en de onderhuurder aan wie voor die overgang bevoegdelijk is onderverhuurd, een schadeloosstelling verschuldigd *wegens het verlies van de kans dat de huurverhouding zonder deze overgang zou hebben voortgeduurd*' (cursivering – DS).

Op grond van artikel 7:310 lid 2 BW kan overigens eveneens op een dergelijke schadeloosstelling aanspraak worden gemaakt, in geval van (tussentijdse) ontbinding door de rechtsopvolgend verhuurder die krachtens een geldend bestemmingsplan een op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken.
Artikel 7:309 lid 1 BW (en artikel 7:310 lid 2 BW) is ingegeven door de gedachte dat het voor de huurder van bedrijfsruimte die met het oog op werken in het algemeen belang zal worden afgebroken, niet moet uitmaken of de bedrijfsruimte wordt onteigend waarbij de huurovereenkomst ex artikel 59 lid 3 Ow eindigt en huurder aanspraak kan maken op schadeloosstelling, of dat minnelijke verkoop wordt gevolgd door opzegging van de huurovereenkomst.[4] De huurder kan op grond van artikel 7:309 lid 1 BW (en artikel 7:310 lid 2 BW) namelijk aanspraak maken op een schadeloosstelling die vergelijkbaar is met de schadeloosstelling bij onteigening.[5] Artikel 7:309 BW is ook van toepassing op artikel 7:230a-bedrijfsruimte voor zover in het gehuurde een *bedrijf* wordt geëxploiteerd.[6]

3.1. Verhuurder is rechtsopvolger ex artikel 7:226 BW

Het eerste vereiste van artikel 7:309 BW is dat de verhuurder rechtsopvolger is van de voorgaande verhuurder van huurder op de voet van artikel 7:226 BW (onder bijzondere titel).
Het is daarbij van belang dat de huurovereenkomst al gesloten was vóór de rechtsovergang. Op het moment dat het gehuurde in onverhuurde staat is verkocht, de nieuwe eigenaar een huurovereenkomst sluit en deze vervolgens opzegt met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen belang, is artikel 7:309 BW niet van toepassing. De achterliggende gedachte hiervan is dat een huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst zelf moet inschatten hoe groot het risico is dat zijn verhuurder te zijner tijd tot afbraak van het gehuurde zal overgaan met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen belang.[7] Het maakt voor de toepasselijkheid van artikel 7:309 BW niet uit of de rechtsopvolger een publiek lichaam is of een commerciële of particuliere partij.
De regeling van artikel 7:309 BW geldt ook in de situatie dat de oorspronkelijke verhuurder de huurovereenkomst opzegt en daarná pas het gehuurde overdraagt (mits tevens aan de overige vereisten wordt voldaan). De eigenaar die tot afbraak overgaat, is de schadeloosstelling verschuldigd. Hier voorziet lid 2 in.

3.2. Opzegging met het oog op afbraak van het gehuurde voor werken in het algemeen belang

Het tweede vereiste om als huurder aanspraak te kunnen maken op schadeloosstelling wegens de opzegging, is dat de opzegging van de huurovereenkomst moet worden gedaan met het oog op afbraak van het gehuurde voor werken in het algemeen belang.
De opzegging van artikel 7:290-bedrijfsruimte kan daarbij gegrond zijn om 'dringend eigen gebruik' in de zin van artikel 7:296 lid 1 sub b BW. Het is ook mogelijk dat de opzegging wordt gegrond op 'algemene belangenafweging' (artikel 7:296 lid 3 BW) of 'verwezenlijking bestemming' (artikel 7:296 lid 4 sub d BW).
Artikel 7:309 lid 3 en 4 BW geven huurder een gunstige bewijspositie waarmee aantoonbaar kan worden gemaakt dat de opzegging is gedaan voor werken in het algemeen belang. Zo wordt de opzegging vermoed te zijn gedaan in verband met afbraak van het gehuurde met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen belang, indien binnen zes jaar na de opzegging afbraak van het gehuurde plaatsvindt (lid 3). Ook geldt een bewijsvermoeden in het geval een bestemmingsplan wordt verwezenlijkt strekkende tot reconstructie van de bebouwde kom (lid 4).
De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 30 januari 2009[8] nog een nadere toelichting gegeven op de vraag wanneer iets in het algemeen belang is:

'3.4.1. (…) heeft de wetgever met het in art. 7:309 geformuleerde criterium (…) met name gedacht aan werken

waarvoor in de regel ook onteigening kan plaatsvinden. Hoewel de reikwijdte van art. 7:309 te veel zou worden ingeperkt indien zou moeten worden aangenomen dat slechts aan het criterium wordt voldaan indien het uit te voeren nieuwe werk, waarvoor de afbraak plaatsvindt, berust op een of meer op het tot stand brengen van dat uit te voeren nieuwe werk, waarvoor de afbraak plaatsvindt, berust op een of meer op het tot stand brengen van dat nieuwe werk gerichte overheidsbesluiten, zal wel de eis moeten worden gesteld dat het hier bedoelde algemeen belang ten minste uitdrukking heeft gevonden in concreet, openbaar gemaakt overheidsbeleid dat (mede) met de uitvoering van het betrokken nieuwe werk wordt gerealiseerd.

3.4.2. (…) kan evenwel niet de eis worden gesteld dat het nieuwe werk zelf het publiek dient doordat het een openbare functie heeft. Immers ook onteigening kan – op grond van art. 77 Onteigeningswet – plaatsvinden met het oog op de realisering van bijvoorbeeld bouwprojecten ten behoeve van particulier gebruik of particuliere exploitatie, zoals ten behoeve van de volkshuisvesting of het ontwikkelen van winkelcentra.'

3.3. Het verlies van de kans dat de huurrelatie zonder de rechtsopvolging van verhuurder zou hebben voortgeduurd

Het derde vereiste om als huurder aanspraak te kunnen maken op schadeloosstelling wegens een huuropzegging, is de kans dat de huurovereenkomst langer zou hebben geduurd verloren moet zijn gegaan door de rechtsopvolging aan de kant van verhuurder. Anders gezegd: het moet aannemelijk zijn dat de huurovereenkomst langer zou hebben geduurd, en dus nog niet zou zijn opgezegd, indien het gehuurde gedurende de looptijd van de huurovereenkomst niet zou zijn verkocht (of anderzijds ex artikel 7:226 BW zou zijn overgaan). Omdat artikel 7:309 BW over een opzegging van de huurovereenkomst gaat, en niet over een tussentijdse ontbinding zoals artikel 7:310 BW, wordt in beginsel geen afbreuk gedaan aan de contractuele looptijd van de huurovereenkomst. Het kan evenwel zo zijn dat de huurovereenkomst zonder rechtsopvolging aan de kant van de verhuurder, langer zou hebben geduurd. Bijvoorbeeld omdat de oorspronkelijke verhuurder bereid was de huurovereenkomst met een bepaalde termijn of voor onbepaalde tijd te verlengen. Dit moet de huurder aannemelijk maken. Indien het voor de hand lag dat ook de oorspronkelijke verhuurder de huurovereenkomst tegen dezelfde datum zou hebben opgezegd, is er voor huurder geen kans op verlenging verloren gegaan. Huurder kan dan geen aanspraak maken op schadeloosstelling. Een voorbeeld hiervan is te vinden in een arrest van het Hof 's-Gravenhage van 10 juli 2008.[9] Het hof overweegt dat het voor huurder vanaf het begin van de huurovereenkomst duidelijk was dat er plannen voor de locatie waren waardoor de huurovereenkomst op termijn ten einde zou komen. Dit blijkt uit de tekst van de huurovereenkomst. Daarbij is de huurovereenkomst aangegaan voor telkens perioden van één jaar vanwege de beoogde ontwikkeling. Huurder diende ook bij zijn oorspronkelijke verhuurder rekening te houden met een opzegging. De rechtsopvolging aan de kant van verhuurder heeft hierin geen verandering gebracht. Er was geen kans dat de huurverhouding zonder de rechtsopvolging zou hebben voortgeduurd. Huurder kan onder deze omstandigheden geen aanspraak maken op schadeloosstelling.
Voorts wordt als uitgangspunt genomen dat hoe meer tijd er tussen de rechtsopvolging en de opzegging zit, hoe kleiner de kans is dat de voorgaande verhuurder de huurrelatie langer had voortgezet.[10]

3.4. Schadeberekening: verplaatsing of beëindiging?[11]

In de zaak met de snackbar bestond geen discussie over bovenstaande vereisten. Partijen verschilden wel van mening over de hoogte van de schadeloosstelling. Uit de jurisprudentie volgt dat er vaker discussie is over de vraag of de schadeloosstelling moet worden vastgesteld op basis van een (fictieve) bedrijfsverplaatsing ('reconstructie') of op basis van een bedrijfsbeëindiging als gevolg van de opzegging ('liquidatie'). Hier wordt wisselend over geoordeeld, afhankelijk van feitelijke omstandigheden.[12] Uitgangspunt is dat 'die oplossing moet worden gekozen welke in de gegeven omstandigheden het meest in de rede ligt en, indien meerdere oplossingen even redelijk kunnen worden geacht, de oplossing die tot de minste schade leidt'.[13] Persoonlijke voorkeur van de huurder is niet beslissend. Het gaat om wat een 'redelijk handelend persoon zou doen indien hij zijn bedrijf niet meer in het gehuurde kan voortzetten'.[14] In het geval van de snackbar mocht worden uitgegaan van een bedrijfsbeëindiging, aldus de rechtbank. Dit leidde tot een behoorlijke schadevergoeding voor de huurder.
Het is niet noodzakelijk de schade door middel van een deskundigenbericht te onderbouwen. Toch worden in de meeste zaken wel deskundigen benoemd om de schade te begroten. Vanwege de gelijkenis met de schadebegroting bij onteigening, komt het vaak voor dat een onteigeningsdeskundige wordt ingeschakeld.[15]
De aanspraak op schadeloosstelling uit hoofde van artikel 7:309 BW kan ook nog worden gemaakt indien de huurder heeft ingestemd met huuropzegging, mits de huurder geen rechten heeft prijsgegeven.[16]

4. Afsluiting

De huurder van de snackbar uit de bovengenoemde casus kon aanspraak maken op een fikse schadeloosstelling als gevolg van de huuropzegging, omdat aan alle vereisten van artikel 7:309 BW werd voldaan. De rechter is bij de berekening van de hoogte van de schade uitgegaan van een bedrijfsliquidatie als gevolg van de opzegging. Deze schade is door een deskundige ter zake berekend.
Verhuurders en huurders dienen er rekening mee te houden dat huurders, indien aan de vereisten van artikel 7:309 BW wordt voldaan, aanspraak kunnen maken op een volledige schadeloosstelling bij een huuropzegging. De onderhavige uitspraak illustreert dat de bedragen onder omstandigheden flink kunnen oplopen. Het verdient zowel vanuit het perspectief van de huurder als van de verhuurder aanbeveling om bij een huuropzegging na te gaan of er redenen zijn voor een dergelijke schadevergoeding c.q. schadeloosstelling. Het is onder omstandigheden ook mogelijk om hier bij het aangaan van de huurovereenkomst op te anticiperen, bijvoorbeeld met een considerans omtrent

de verwachte looptijd van de huurovereenkomst, of met de duur, eventueel gepaard gaand met een verzoek tot goedkeuring voor afwijkende bedingen ex artikel 7:291 lid 2 BW.[17]

1. Op het moment van het schrijven van dit artikel is de appeltermijn nog niet verstreken.
2. De gemeente is weliswaar rechtsopvolger, maar de huurovereenkomst loopt inmiddels voor onbepaalde tijd. Er geldt dus geen wachttijd (zie HR 24 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM9758, *NJ* 2010/649). De beëindigingsdatum wordt conform artikel 7:295 BW vastgesteld op 1 januari 2020.
3. Artikel 7:310 BW geeft een regeling voor ontbinding in verband met de verwezenlijking van een bestemming. Dit wordt in deze rubriek buiten beschouwing gelaten.
4. Zie *Kamerstukken II* 2000/01, 26932, 5, p. 10 en *Kamerstukken II* 2000/01, 26089, 19, p. 52.
5. *Kamerstukken II* 2000/01, 26932, 5, p. 10 en *Kamerstukken II* 2000/01, 26089, 19, p. 52.
6. Artikel 7:309 lid 5 BW.
7. F. van der Hoek e.a., in: *Tekst & Commentaar Huurrecht*, art. 7:309 BW, aant. 2, 2018 (8e druk).
8. *NJ* 2009/221.
9. *WR* 2010/52.
10. *Kamerstukken I* 1970/71, 8875, 14b, p. 4 (MvA).
11. Zie uitvoerig over de wijze van schadeberekening J. Berkvens, in: *GS Huurrecht*, art. 7:310 BW, aant. 31 e.v.; M.F.A. Evers, *Huurrecht bedrijfsruimten* (R&P, nr. VG3), 2011, p. 254-260 en Berkvens, *WR* 2011, p. 503-504.
12. Zie bijvoorbeeld: Rb. Overijssel (ktr. Almelo) 23 april 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:1451 waarbij het uitgangspunt een bedrijfsverplaatsing is en Hof 's-Gravenhage 24 juli 2008, ECLI:NL:GHSGR:2008:BF1296 waarbij het uitgangspunt voor de schadeberekening een bedrijfsbeëindiging is.
13. J. Berkvens, in: *GSHuurrecht*, art. 7:310 BW, aant. 4.4.
14. HR 5 februari 1997, *NJ* 1997/290 (*Van Doorn/Staat*).
15. J. Berkvens, in: *GS Huurrecht*, art. 7:310 BW, aant. 4.3.
16. Zie annotatie M.F.A. Evers onder Rb. Noord-Holland 24 december 2015, ECLI:NL:RBNHO:2015:11974, *WR* 2016/99. Een praktijkgeval is te vinden in Ktr. Lelystad 18 mei 2011 met vervolg op 17 augustus 2011, *WR* 2011/130, m.nt. J. Berkvens.
17. Asser 7-*II* 2017/674: Ontbinding op instigatie van een 'opvolgend' verhuurder, met het oog op verwezenlijking van bestemming.

Milieurecht

Kaoutar Azghay
Adriaanse Van der Weel Advocaten

Weer een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel

Inleiding

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) heeft op 25 september 2019 een belangrijke uitspraak over het gelijkheidsbeginsel gedaan.[1] Meer concreet speelde in deze casus de vraag of een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel kon worden gedaan in een handhavingskwestie. De Afdeling honoreerde dit beroep.

Het komt (nog steeds) niet vaak voor dat een beroep op het gelijkheidsbeginsel wordt ingewilligd door de Afdeling. In deze rubriek zal worden stilgestaan bij deze uitspraak. Ook zal aandacht worden besteed aan de betekenis van het gelijkheidsbeginsel en de vraag of er inmiddels vuistregels kunnen worden gedestilleerd uit de jurisprudentie van de Afdeling over dit beginsel.

Casus

Little World Souvenirs is een Amsterdamse tabaks- en souvenirwinkel. Het pand waarin de winkel gevestigd is, is een rijksmonument als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub f Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Aan de voorgevel van het pand is een rode zonwering zonder vereiste omgevingsvergunning aangebracht. Dit constateerde een toezichthouder tijdens een gerichte controle naar aanleiding van een aanvraag van de exploitante voor een vergunning om reclame aan haar gevel te mogen aanbrengen. Vanwege deze overtreding werd tegen Little World Souvenirs handhavend opgetreden door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam (college). Zij kreeg een last onder dwangsom opgelegd inhoudende de buitenzonwering te verwijderen en verwijderd te houden. Het door Little World Souvenirs ingediende bezwaar tegen dit handhavingsbesluit werd ongegrond verklaard. Zo ook het beroep dat zij daarna instelde. Tegen de uitspraak van de rechtbank is Little World Souvenirs (appellante) in hoger beroep gekomen bij de Afdeling.

Uitspraak van de Afdeling

Bij de Afdeling betoogde appellante dat het college had moeten afzien van handhavend optreden omdat het niet op dezelfde wijze handhaaft bij andere vergelijkbare overtredingen in de omgeving van het pand van appellante. Zij deed dus een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Concreet wees appellante op het pand van haar buren. Ook hier was sprake van een rijksmonument en een illegaal aangebrachte zonwering. In beroep gaf het college aan dan ook tegen die buren handhavend op te zullen treden. In hoger beroep verliet het college dit standpunt weer; het college zou alleen handhavend optreden tegen dit vergelijkbare geval indien deze overtreding bij een integrale buurt- of straatcontrole zou worden geconstateerd. Omdat nog steeds geen integrale controle had plaatsgevonden waarbij ook de buren zijn gecontroleerd, was ook (nog) niet bij de buren gehandhaafd. Bij appellante was echter sprake van een gerichte controle naar aanleiding van een aanvraag om reclame te mogen aanbrengen op haar gevel. Als dan een overtreding wordt geconstateerd, dan is het ook opportuun om daar handhavend tegen op te treden, aldus het college.