

Bijlage 2 Raadsvoorstel Huisvestingsverordening

Beleidsregels bestuurlijke boete Huisvestingswet

Inleiding

In de nieuwe huisvestingsverordening is voor ernstige vormen van onrechtmatige woonruimteonttrekking en woningomzetting zonder vergunning een bestuurlijke boete opgenomen (artikel 5.2 huisvestingsverordening). Een bestuurlijke boete is een vorm van "lik op stuk beleid". Hiermee kunnen op relatief snelle wijze geldsancties worden opgelegd die dermate hoog zijn dat zij als een werkelijke straf worden ervaren. De bestuurlijke boete is een nieuw sanctie-instrument voor de gemeente Tilburg. Deze kan worden opgelegd bij ernstige vormen van (gedeeltelijke) woningonttrekking, zoals bij hennepsteelt in woonruimtes of bij omzetting van woonruimte zonder vergunning, bijvoorbeeld een illegaal logement. Bij herhaling van de overtreding kan een hoger sanctiebedrag worden vastgelegd. Door het oplopen van de boetebedragen tot het wettelijke maximum zal de bestuurlijke boete naar verwachting ook preventief werken.

Bestuurlijke boete Huisvestingswet

De wetgever heeft gemeenten via een wetswijziging van de Huisvestingswet (artikel 85a) de mogelijkheid gegeven een bestuurlijke boete op te leggen. In de artikel 7 en 30 van de Huisvestingswet zijn de feiten opgenomen waarvoor een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Artikel 7 gaat over de huisvestingsvergunning. Omdat Tilburg die vergunning niet heeft ingevoerd is voor onze gemeente alleen artikel 30 van de Huisvestingswet relevant.

Artikel 30, lid 1 Huisvestingswet luidt:

Het is verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;*
- b. met andere woonruimte samen te voegen;*
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.*

sub a: verbod tot onttrekking zonder vergunning. In de huisvestingsverordening zijn alle woningen benoemd als woonruimte die niet zonder vergunning aan de bestemming bewoning mag worden onttrokken.

sub c: verbod tot omzetting zonder vergunning. Dit geldt voor alle particuliere kamerverhuur- en logiespanden die in gebruik zijn genomen na 1 februari 2010 en die binnen de bebouwde kom van Tilburg zijn gelegen.

Volgens artikel 85a van de Huisvestingswet kan de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 30 eerste lid van de Huisvestingswet maximaal € 18.500,-- bedragen. In artikel 5.2 van de huisvestingsverordening heeft de gemeenteraad de maximale hoogte van de bestuurlijke boete voor (gedeeltelijke) woningonttrekking en woningomzetting op dit bedrag vastgesteld. Dit maximum biedt de mogelijkheid tot differentiatie en verhoging van de boete bij (meervoudige) recidive. Het college wil van deze mogelijkheid gebruik maken.

Een bestuurlijke boete is een boete die door het bestuursorgaan aan een overtreder kan worden opgelegd als bestraffende (punitieve) sanctie, die ook beoogt om herhaling te voorkomen. Met een bestuurlijke boete wordt de overtreding echter nog niet ongedaan gemaakt. Daarvoor kan nog een last onder dwangsom of bestuursdwang nodig zijn.

De last onder bestuursdwang of dwangsom zijn gericht op herstel en zijn daarmee reparatoire sancties. Een dwangsom wordt echter pas verbeurd nadat een last is opgelegd en de begunstigingstermijn is verstreken. Tot dan kan de overtreding straffeloos voortduren. Bij een bestuurlijke boete is dat niet zo. Die is meteen verschuldigd nadat de overtreding is geconstateerd.

De bestuurlijke boete en de last onder dwangsom of bestuursdwang kunnen naast elkaar worden opgelegd en kunnen elkaar dus aanvullen. De bestuurlijke boete kan daarbij vooral voor de toekomst preventief werken omdat een overtreding van artikel 30 lid 1 sub a. en c. Huisvestingswet meteen een beboetbaar feit oplevert.

Overtreder

De boete wordt opgelegd aan degene die de overtreding heeft begaan. Bij hennepkweek en andere illegale woningonttrekking is dat ofwel de eigenaar-bewoner ofwel de huurder/gebruiker van het pand. Bij illegale omzetting van woonruimte (kamerverhuur) is dat, afhankelijk van de omstandigheden, de eigenaar van het pand of degene die het beheer/de exploitatie verzorgt.

Hoogte bestuurlijke boete

Het staat de gemeente vrij de hoogte van de boete te bepalen, mits het wettelijke maximumbedrag van € 18.500,-- per overtreding niet wordt overschreden. De gemeente hanteert dit maximum. De hoogte van de bestuurlijke boete(s) is als volgt bepaald:

Bestuurlijke boete overtreding van art. 30, lid 1, sub a. en c. Huisvestingswet:

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Onvergund omzetten of onttrekken van woonruimte	€ 4.000,--	€ 8.000,--	€ 12.000,--	€ 18.500,--
Idem, maar zonder bedrijfsmatige exploitatie	€ 2.000,--	€ 4.000,--	€ 6.000,--	€ 10.000,--

Bij herhaling van de overtreding (recidive) wordt dus een hogere boete opgelegd. Verder worden overtredingen die vanuit een bedrijfsmatige exploitatie worden gepleegd zwaarder beboet dan overtredingen waarbij dat niet het geval is.

Recidive

Van recidive is sprake wanneer na het opleggen van een bestuurlijke boete voor een overtreding wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw dezelfde overtreding begaat in hetzelfde of in een ander pand. Als recidivetermijn geldt twee jaar (na de datum van de eerdere overtreding). Een overtreding die na deze termijn wordt herhaald geldt weer als eerste overtreding.

Bedrijfsmatige exploitatie

Overtredingen die vanuit een bedrijfsmatige/commerciële exploitatie worden begaan, worden zwaarder beboet dan andere. Indien de overtreder drie of meer woonruimten verhuurt, wordt aangenomen dat sprake is van bedrijfsmatige exploitatie. Bij een illegaal kamerverhuurpand is daarvan altijd sprake. Bij (gedeeltelijke) woonruimteonttrekking ten behoeve van hennepcultuur is ook steeds sprake van bedrijfsmatige exploitatie. Er is sprake van gedeeltelijke woningonttrekking door hennepcultuur als daardoor een deel van de woonruimte niet meer voor bewoning geschikt is, of wordt gebruikt. Dit hangt af van het concrete geval.

Illegale 'reguliere bedrijvigheid'

Het doel van de bestuurlijke boete Huisvestingswet is om maatschappelijk onaanvaardbare activiteiten en uitwassen tegen te gaan. Het is dus niet de bedoeling om alle illegale gebruik in woningen te gaan beboeten. Bij de onttrekking ligt de focus op gebruik waarop een strafrechtelijke sanctie staat, zoals hennepkweek of illegale prostitutie. Bij illegale 'reguliere bedrijvigheid' in een woning (kantoor, opslag) wordt eerst de mogelijkheid van legalisatie onderzocht en wordt verder de gebruikelijke bestuursrechtelijke weg gevolgd.

Bij een illegaal pension in een woning of bij andere uitwassen rondom woningomzetting kan de bestuurlijke boete een nuttige aanvulling zijn op de reguliere handhavingaanpak. De bestuurlijke boete wordt daar (indien mogelijk) ingezet voor excesbestrijding en bij calculerende overtreders.

Constatering / toezichthouder

De vaststelling dat sprake is van een overtreding moet worden gedaan door een toezichthouder als bedoeld in hoofdstuk 5, titel 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De toezichthouder stelt ook de

boeterapportage op. De toezichthouders moeten specifiek zijn aangewezen voor het toezicht op de naleving van de verordening. Dit vindt plaats via een afzonderlijk aanwijzingsbesluit.

Procedure en invordering

De bestuurlijke boete is opgenomen in hoofdstuk 5, titel 4 van de Awb. Het college legt de bestuurlijke boete op via een voornemen en een boetebeschikking. Dit is een besluit in de zin van de Awb, waartegen een bezwaarschrift bij het college kan worden ingediend.

De boete moet aan de gemeente worden voldaan. Indien nodig kan de betaling met een gemeentelijk dwangbevel worden afgedwongen.

Slotopmerking

Deze richtlijn is een beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 Awb. Bijzondere omstandigheden kunnen leiden tot een afwijking van dit beleid.