

Bijlage 1: Boetetable bestuurlijke boete Huisvestingsverordening Tilburg

Overtreding:	Artikel Hvv	Kolom A 1 ^e overtreding	Kolom B 2 ^e overtreding	Kolom C 3 ^e overtreding	Kolom D 4 ^e overtreding
In gebruik <i>nemen</i> van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	Art. 13, lid 1	€ 415,-	€ 415,-	€ 415,-	€ 415,-
In gebruik <i>geven</i> van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	Art. 13, lid 2	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 16.000,-	€ 20.750,-
Het overtreden van de voorschriften verbonden aan de huisvestingsvergunning	Art. 18, lid 5 jo. artikel 10, lid 4 Wbmgp	€ 415,-	€ 415,-	€ 415,-	€ 415,-
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of onttrekking zonder vergunning	Art. 2, lid 1	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 10.000,-
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of onttrekking zonder vergunning (bedrijfsmatig)	Art. 2, lid 1	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 20.750,-
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of onttrekking: handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of -voorschriften	Art. 5, lid 1	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 10.000,-
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte of onttrekking: handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of -voorschriften (bedrijfsmatig)	Art. 5, lid 1	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 20.750,-

Inleiding

In de huidige huisvestingsverordening is het instrument van de bestuurlijke boete opgenomen, dat wordt ingezet bij ernstige vormen van (gedeeltelijke) woningonttrekking, zoals bij hennepcultuur, drugshandel of illegale prostitutie in woonruimtes, bij omzetting van woonruimte zonder vergunning, bijvoorbeeld een illegaal kamerverhuurpand of logement, bij het in gebruik geven of nemen van woonruimte zonder vergunning in aangewezen gebieden of handelen in strijd met de aan de verleende vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften.

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 2014

Artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk om een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, 21 of 22, of het handelen in strijd met de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet. Artikel 10 lid 4 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek maakt het mogelijk om een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van voorschriften van de huisvestingsvergunning. Het college is bevoegd om de boete op te leggen. De hoogte van de boete voor de verschillende overtredingen is door de gemeenteraad bepaald (zie tabel hierboven).

Bestuurlijke boete en last onder bestuursdwang/dwangsom

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 de huisvestingsverordening meteen een beboetbaar feit oplevert.

Overtreder

De boete wordt opgelegd aan degene die de overtreding heeft begaan of aan wie deze overtreding kan worden toegerekend (functioneel ouderschap). Bij hennepkweek en andere illegale woningonttrekking is dat ofwel de eigenaar/verhuurder ofwel de (onder)huurder/gebruiker van het pand. Bij illegale omzetting van woonruimte (logies en kamerverhuur) is dat, afhankelijk van de omstandigheden, de eigenaar/verhuurder van het pand of degene die het beheer/de exploitatie verzorgt. Bij het illegaal in gebruik geven zal dit de eigenaar/verhuurder zijn, bij het illegaal in gebruik nemen de (onder)huurder/gebruiker van het pand.

Hoogte bestuurlijke boete

Het staat de gemeente vrij de hoogte van de boete te bepalen, mits het wettelijke maximumbedrag van € 20.750,- per overtreding niet wordt overschreden. De gemeenteraad heeft voor verschillende overtredingen verschillende boetebedragen vastgesteld. Bij herhaling van de overtreding (recidive) wordt 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. In de volgende gevallen is er sprake van "opnieuw dezelfde gedraging":

1. De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor het zelfde feit. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit wel als "opnieuw dezelfde gedraging";
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is er wel sprake van "opnieuw dezelfde gedraging". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm;
3. Het moet om overtreding van hetzelfde verbodsartikel in de Huisvestingswet gaan. Overtreding van het eerste lid betekent dus niet dat er bij een overtreding van het tweede lid sprake is van "opnieuw dezelfde gedraging".

Bedrijfsmatige exploitatie

Overtredingen die vanuit een bedrijfsmatige/commerciële exploitatie worden begaan, worden zwaarder beboet dan andere, omdat de overtreding wordt begaan met winstoogmerk. In de volgende gevallen is er sprake van "bedrijfsmatige exploitatie":

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meer dan twee woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met de exploitatie behoort de wet- en regelgeving te kennen;
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingbureau's en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder;
3. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Het in gebruik hebben van woonruimte voor hennepcultuur, drugshandel en/of illegale prostitutie is als onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen als daardoor een gedeelte van de woonruimte niet meer voor bewoning geschikt is of wordt gebruikt.

Illegale 'reguliere bedrijvigheid'

Het doel van de bestuurlijke boete Huisvestingswet is om maatschappelijk onaanvaardbare activiteiten en onwenselijke ontwikkelingen 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 hennepcultuur, drugshandel 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 excessbestrijding en bij calculerende overtreders.