

## Beleidsregels ter uitwerking de Huisvestingsverordening Tilburg 2017

### 1. Uitwerking bij artikel 2, eerste lid onder a Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

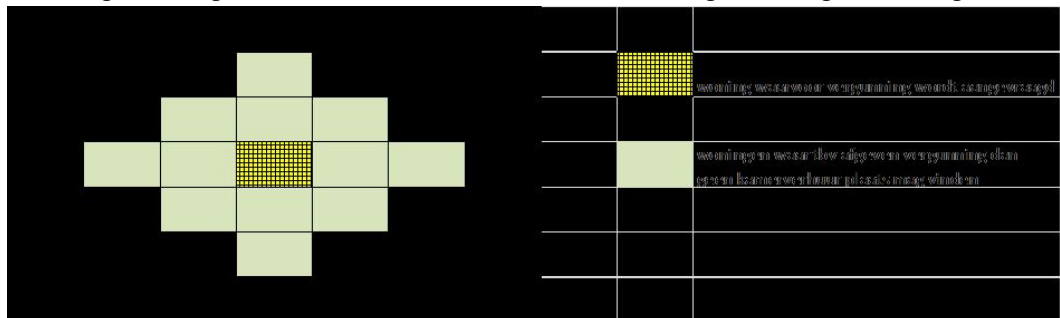
1.1. Een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet is nodig indien een woonruimte van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte wordt omgezet, waarbij bewoning door 3 of meer personen plaatsvindt. Dit geldt niet wanneer alle bewoners samen een duurzame gezamenlijke huishouding voeren. Hierbij gelden de volgende beleidsregels:

- Indien de eigenaar en/of directe gezinsleden (eerste of tweedegraads) woonachtig zijn in het pand, dan mogen daarnaast maximaal twee personen woonachtig zijn zonder dat een omzettingsvergunning nodig is;
- Een ouder die een woning koopt voor een studerend kind en daarbij aan twee personen kamers verhuurt, is niet vergunningplichtig;
- Een eigenaar die aan twee of meer stellen (meer dan drie personen) kamers verhuurt is vergunningplichtig;
- Wanneer een eigenaar een pand verhuurt aan één hoofdhuurder, bijvoorbeeld een studentenvereniging, en vervolgens kamergewijze bewoning plaatsvindt door drie of meer personen is een vergunning nodig.

### 2. Uitwerking bij artikel 4, onder a en d Weig eringsgronden

2.1. Bij aanvragen voor een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet worden de volgende beleidsregels voor de weig ering van een vergunning gehanteerd:

- Geen omzetting toe te staan als binnen een afstand van 50 meter, gemeten vanaf de kadastrale perceelgrens, al een pand gevestigd is waar kamerverhuur plaatsvindt of vergund is, dan wel een maatschappelijke voorziening aanwezig is die van invloed wordt geacht voor de leefbaarheid;
- Geen omzetting toe te staan op bedrijvige linten als binnen een afstand van 25 meter, gemeten vanaf de kadastrale perceelgrens, al een pand gevestigd is waar kamerverhuur plaatsvindt of vergund is, dan wel een maatschappelijke voorziening aanwezig is die van invloed wordt geacht voor de leefbaarheid (*De cirkels behorend bij bestaande kamerverhuurpanden en maatschappelijke voorzieningen die van invloed zijn bij de toetsing van een nieuw kamerverhuurpand, de linten zoals benoemd in de structuurvisie linten en het vrijstellingsgebied zijn te vinden via [tilburg.nl/zoekfunctie/kamerverhuurvergunning](http://tilburg.nl/zoekfunctie/kamerverhuurvergunning);*)
- Geen omzetting toe te staan in een woning in een appartementengebouw als twee woningen onder, boven, naast of één woning diagonaal van de betreffende woning al een kamerverhuurpand aanwezig is of vergund is. In onderstaand overzicht wordt het gewenste gevelbeeld geïllustreerd:



- Geen omzetting toe te staan in het vrijstellingsgebied (zie art. 2.2), indien er vanuit veiligheids-overwegingen/ omgevingsvergunning belemmeringen zijn voor de omzetting.
- 2.2. Het afstandscriterium, genoemd onder 2.1. a. en b. is niet van toepassing op de bij deze beleidsregels gevoegde kaart, te bestempelen als vrijstellingsgebied in het centrumwinkelgebied\*.

### 3. Uitwerking bij artikel 5 Voorwaarden en voorschriften

3.1 Als een omzettings vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet van de op grond van het vermelde onder punt 2. 1 en 2.2. mogelijk is, worden voorwaarden en voorschriften van "goed verhuurderschap" aan de vergunning verbonden. Hiervoor moet in ieder geval worden voldaan aan de volgende eisen :



- a. Er is sprake van legale huisvesting. Alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan;
- b. De woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
- c. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand is aangesteld die:
  - toeziet op de gezondheid en de (brand)veiligheid;
  - aanspreekpunt is voor bewoner, omwonenden en overheden bij klachten;
  - die goed bereikbaar is;
  - zorgdraagt voor een adequate financiële en huuradministratie. Hiertoe behoort onder meer een actueel overzicht van de bewoners van het pand, toezicht op een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP), een actueel overzicht van financiële verplichtingen en betalingen van huurder en verhuurder en er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van schriftelijke huurovereenkomsten die voldoen aan de wettelijke vereisten van het huurrecht.
- d. In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
- e. In het pand zijn de contactgegevens van de beheerder en de alarmnummers op een duidelijke zichtbare plaats aangegeven;
- f. Er is in het pand of op het eigen terrein voldoende ruimte aanwezig voor het stallen van (brom- en snor-)fietsen en containers voor huishoudelijk afval ten behoeve van de bewoners van het pand, ter voorkoming van het ontstaan van situaties in strijd met de Algemeen Plaatselijke verordening (APV) of de Afvalstoffenverordening, waardoor de leefbaarheid en het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand aangetast wordt.

#### **4. Uitwerking bij artikel 13 Bestuurlijke boete Huisvestingswet 2014**

##### Inleiding

In de huidige huisvestingsverordening is het instrument van de bestuurlijke boete opgenomen, dat we inzetten bij ernstige vormen van (gedeeltelijke) woningonttrekking, zoals bij hennepcultuur, drugshandel of illegale prostitutie in woonruimtes of bij omzetting van woonruimte zonder vergunning, bijvoorbeeld een illegaal kamerverhuurpand of 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 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.

Het college is bevoegd om de boete op te leggen. De hoogte van de boete voor de verschillende overtredingen wordt door de gemeenteraad bepaald.

##### 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 artikel 21 lid 1 sub a. en c. Huisvestingswet 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 daderschap). Bij hennepkweek en andere illegale woningonttrekking is dat ofwel de eigenaar/verhuurder ofwel de 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.

#### Hoogte bestuurlijke boete

Het staat de gemeente vrij de hoogte van de boete te bepalen, mits het wettelijke maximumbedrag van € 20.250,- 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. 21, lid 1, sub a. en c. Huisvestingswet 2014:

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Onvergund omzetten of onttrekken van woonruimte	€ 4.000,--	€ 8.000,--	€12.000,--	€ 20.250,--
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. In het aanhangsel bij deze beleidsregels vindt hierover een toelichting plaats.

#### Bedrijfsmatige exploitatie

Overtredingen die vanuit een bedrijfsmatige/commerciële exploitatie worden begaan, worden zwaarder beboet dan andere, omdat de overtreding wordt begaan met winstoogmerk. In het aanhangsel bij deze beleidsregels wordt het begrip "bedrijfsmatige exploitatie" nader toegelicht.



### 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 handhavingsaanpak. De bestuurlijke boete wordt daar (indien mogelijk) ingezet voor excessbestrijding en bij calculerende overtreeders.

Overtreding van artikels 4 en 6 onder c. en d. van de Huisvestingsverordening:

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Niet voldoen aan eisen goed verhuurderschap en een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, dan wel tot verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid.	waarschuwing aan overtreder	Bestuurlijke boete € 1.000,-	Bestuurlijke boete € 2.000,-	Bestuurlijke boete € 4.000,- + intrekking omzettingvergunning

### 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.

### **Aanhangsel beleidsregels bestuurlijke boete**

#### **Toelichting "Recidive"**

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".

**Toelichting "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 kamerbemiddelingbureaus 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.