

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam houdende regels omtrent bestuurlijke boetes (Beleidsregels Bestuurlijke boete Huisvestingswet Rotterdam 2021)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van de wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde omgeving van 3 mei 2021; kenmerk BS21/00624;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, de artikelen 8, 21, 22, 23a, 23b, 23d, 23e en 35 van de Huisvestingswet 2014 en de artikelen van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021;

overwegende dat:
inzichtelijk is in welke gevallen bestuurlijke boetes opgelegd worden;

besluit:

Artikel 1

De Beleidsregels Bestuurlijke boete Huisvestingswet Rotterdam 2021 worden vastgesteld overeenkomstig de bijlage bij dit besluit.

Artikel 2

1. De Beleidsregels Bestuurlijke boete Huisvestingswet Rotterdam 2018 worden ingetrokken.
2. De Beleidsregels Bestuurlijke boete Huisvestingswet Rotterdam 2018 blijven van toepassing voor zover het oude recht op grond van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2019 van toepassing is.

Artikel 3

Deze Beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregels Bestuurlijke boete Huisvestingswet Rotterdam 2021.

Artikel 4

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Gemeenteblad waarin het wordt geplaatst.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 18 mei 2021.

*De secretaris,
V.J.M. Roozen*

*De burgemeester,
A. Aboutaleb*

*Dit gemeenteblad is uitgegeven op 25 juni 2021 en ligt op dins-, woens- en donderdagen van 9.00 tot 13.00 uur ter inzage bij het Bestuurlijk Informatiecentrum Rotterdam (BIR), locatie Wachtruimte Timmerhuis, Halvemaanpassage 1 (trap op, melden bij Informatiebalie)
(Zie ook: www.bis.rotterdam.nl – Regelgeving of Gemeentebladen chronologisch)*

Bijlage als bedoeld in artikel 1 van het Besluit tot vaststelling beleidsregels Bestuurlijke boete Huisvestingswet Rotterdam 2021

1. Inleiding

In de gemeente Rotterdam is woonfraude een groot probleem. Woonfraude heeft ongewenste neven-effecten als toenemende verloedering van de woonomgeving en schrijnende gevallen van huisvesting. Een bestuurlijke boete past in een "lik op stuk beleid" waarop op duidelijke en snelle wijze sancties kunnen worden opgelegd die dermate hoog zijn dat zij als een werkelijke straf worden ervaren.

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, 22 en 23a, 23b, 23d en 23e, of het handelen in strijd met de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet. Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd om de boete op te leggen.

Een bestuurlijke boete is een boete die door het bestuursorgaan aan een overtreder kan worden opgelegd. Het is een bestraffende (punitieve) sanctie. Daarin verschilt de bestuurlijke boete wezenlijk van de last onder bestuursdwang of dwangsom. De bestuurlijke boete en de last onder bestuursdwang of dwangsom kunnen naast elkaar worden opgelegd en kunnen elkaar aanvullen.

Een last onder bestuursdwang of dwangsom is een herstelsanctie: de overtreder krijgt de gelegenheid de overtreding binnen een bepaalde termijn zelf ongedaan te maken. Als hij dit doet, hoeft hij de dwangsom, ingeval een last onder dwangsom is opgelegd, niet te betalen. De last onder bestuursdwang of dwangsom is geen bestraffende sanctie, maar een dwangmiddel (een herstelsanctie) om een onrechtmatige toestand weer rechtmatig te krijgen. Bij een bestuurlijke boete is dat anders.

Een bestuurlijke boete moet meteen betaald worden als de overtreding is geconstateerd, ook als de overtreding ongedaan is gemaakt. Met de bestuurlijke boete wordt beoogd volgende overtredingen te voorkomen. Van deze onvermijdelijkheid gaat een preventieve werking uit zodat met een effectief handhaafinstrumentarium woonfraude en overtredingen van de huisvestingsverordening kunnen worden aangepakt.

Afwijkend van de boete uit het strafrecht wordt de bestuurlijke boete geheel via de bestuurlijke weg afgehandeld. Toezichthouders van de gemeente constateren de overtreding, de gemeente (het college) legt de boete op en de bezwaar- en beroepsprocedure is van toepassing zoals bij andere overheidsbesluiten. Dit is geregeld in de Algemene wet bestuursrecht. Politie en Openbaar Ministerie spelen dus geen rol en het is niet de rechter die de boete oplegt.

2. Beboetbare overtredingen

In de Huisvestingswet 2014 zijn - voor zover hier van belang - de volgende beboetbare feiten opgenomen:

- Artikel 8: in gebruik geven / nemen van aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning;

- Artikel 21: onvergund onttrekken, samenvoegen, splitsen van woonruimte alsmede het onvergund omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte;

- Artikel 22: onvergund splitsen van het recht op een gebouw in appartementsrechten;

- De artikelen 23 a, 23b, 23d en 23 e inzake toeristische verhuur.

De vergunningplichten zijn opgenomen in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021. Dit betekent dat de bestuurlijke boete ingezet kan worden tegen de belangrijkste vormen van woonfraude zoals illegale kamerverhuur, illegale woningvorming, toeristische verhuur en de aanwezigheid van hennepkwekerijen in woningen.

3. De hoogte van de bestuurlijke boete

De op te leggen boete is in artikel 35, tweede lid van de Huisvestingswet 2014 vastgelegd. De boete bedraagt:

- maximaal € 435,- voor het in gebruik nemen van de woning zonder huisvestingsvergunning;
- maximaal € 8.700,- voor het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder het daarbij vermelden van het registratienummer, het niet voldoen aan de meldplicht bij vakantieverhuur, het publiceren van woonruimte voor toeristische verhuur door een platform, terwijl het platform in kennis is gesteld dat het nachtcriterium reeds is overschreden, het publiceren van woonruimte voor toeristische verhuur zonder vermelding van het registratienummer en het niet

informereren van aanbieders door een platform over de verboden ex art. 23a lid 1 en art. 23b, lid 1 en 2 Huisvestingswet;

- maximaal € 21.750,- voor het in gebruik geven van een woning zonder huisvestingsvergunning;
- maximaal € 21.750,- voor het aan de voorraad onttrekken van een woning, splitsen, samenvoegen, woningvorming zonder vergunning of het overtreden van het nachtcriterium bij vakantieverblijf.

Het staat de gemeente vrij de hoogte van de boete te bepalen, mits het maximumbedrag per overtreding niet wordt overschreden. De hoogtes van de boete zijn vastgesteld door de gemeenteraad en staan in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021.

De gemeente kan bij het bepalen van de hoogte van de boete per overtreding desgewenst onderscheid maken naar bijvoorbeeld al dan niet bedrijfsmatige exploitatie van de woonruimte of recidive.

Uit de boetetabellen Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021 blijkt dat enkel bij recidive een hogere boete wordt opgelegd. Voor de duidelijk- en eenduidigheid van de overtredingen en de daarbij behorende boetebedragen is per overtreding geen verder onderscheid gemaakt in de hoogte van de boete. Deze eenduidigheid versterkt de preventieve werking van de bestuurlijke boete. Voorts is bedrijfsmatigheid verdisconteerd in de recidiveregeling. Immers, overtreders die handelen vanuit een bedrijf zullen gelet op de grootte van hun vastgoedportefeuille eerder geconfronteerd worden met herhaaldelijke overtredingen.

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 een periode van vier jaar na het opleggen van een bestuurlijke boete voor de eerdere overtreding; na die termijn wordt een herhaalde overtreding weer als eerste overtreding beschouwd.

4. De boete in de praktijk

Woningonttrekking is een breed begrip waarvan in de praktijk snel sprake kan zijn. Gelet hierop worden de volgende prioriteiten gesteld bij het opleggen van een bestuurlijke boete.

- *Woningonttrekking waarbij tevens sprake is van ondermijning of een strafbaar feit*
Hiervan is sprake als de woning wordt gebruikt op een manier of voor een doel waarop een strafrechtelijke sanctie staat. Het gaat dan om zaken als aanwezigheid van hennepplantages, harddrugs, illegale prostitutie, vrouwenhandel, wapenhandel etc. in een woning.
- *Woningonttrekking ten behoeve van illegale kamerverhuur*
Wanneer er sprake is van niet vergunde omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamerverhuur.
- *In gebruik geven van een woning aan een huurder zonder huisvestingsvergunning*
In gebieden die op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (de 'Rotterdamwet') zijn aangewezen, mag bepaalde woonruimte niet in gebruik gegeven worden aan huurders die niet over een huisvestingsvergunning beschikken.
In alle gevallen wordt naleving van deze regel gehandhaafd en in alle gevallen zal de bestuurlijke boete worden opgelegd.
- *Het tot twee of meer woonruimten verbouwen of in die verbouwde staat te houden*
In een aantal gebieden binnen Rotterdam geldt een strengere eis voor de gebruiksoppervlakte van woonruimte: daar moet de kleinste van de door verbouwing gevormde woonruimten een gebruiksoppervlak van 85 m² of meer hebben. De gebieden waarvoor dit geldt, zijn genoemd in bijlage 3 bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021.

5. Proces

Alvorens handhavend te kunnen optreden, moet een overtreding gesignaleerd worden. Dit signaal kan via verschillende kanalen binnenkomen, waarvan de belangrijkste zijn:

- een melding via:
 - interventieteam Stadsbeheer (SB);
 - meldpunt woonoverlast;
 - burgers;

- inspecteurs Stadsontwikkeling (SO).

of

- een signaal via een ander cluster zoals Maatschappelijke Ontwikkeling (MO).

Afhankelijk van het soort overtreding zal een toezichthouder/inspecteur van Stadsbeheer en/of Stadsontwikkeling, afdeling Bouw- en Woningtoezicht na de signalering een onderzoek instellen. Indien een overtreding is geconstateerd, maakt de toezichthouder/inspecteur een rapport van bevindingen op, waarna het college van B&W de overtreder een vooraankondiging van de bestuurlijke boete stuurt. De overtreder kan hierop zijn zienswijze geven. Als de zienswijze daartoe aanleiding geeft, kan afgezien worden van het opleggen van een boete of kan een lagere boete worden opgelegd. In het andere geval wordt de boete conform het voornemen definitief opgelegd. Een boete wordt altijd bij besluit (beschikking) bekend gemaakt. Tegelijk met het boetebesluit wordt het invorderingsbesluit bekend gemaakt.

De overtreder kan bezwaar aantekenen tegen het opleggen van de boete en tegen de invordering daarvan. Hiervoor geldt de weg, zoals voorgeschreven in de Algemene wet bestuursrecht. Het bezwaarschrift wordt behandeld door de Algemene Bezwaarschriftencommissie, die aan het college van B&W een advies uitbrengt. Vervolgens wordt een beslissing op bezwaar genomen. Tegen dit besluit staat beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State.

6. Slotopmerking

Deze beleidsnotitie is een beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Bijzondere omstandigheden kunnen leiden tot een afwijking van dit beleid.