



Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein houdende regels omtrent de toepassing van Wet Victor en artikel 17 van de Woningwet (Beleidsregel toepassing van Wet Victor en artikel 17 van de Woningwet Gemeente Nieuwegein 2021)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein,

gelet op de artikelen 17 en 13b, tweede lid, van de Woningwet en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende:

- 1) dat artikel 17 van de Woningwet het college de bevoegdheid geeft om gebouw, open erf of terrein te sluiten indien herhaaldelijke overtreding van artikel 1a of artikel 1b van de Woningwet naar het oordeel van het bevoegd gezag gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid;
- 2) dat artikel 13b, tweede lid, van de Woningwet het college de bevoegdheid geeft om degene die als eigenaar of uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw, open erf of terrein, te verplichten om het gebouw, open erf of terrein op grond van artikel 17 van de Woningwet, artikel 174 en 174a van de Gemeentewet of artikel 13b van de Opiumwet is gesloten, in beheer te geven aan het bevoegd gezag, aan een persoon die uit hoofde van beroep of bedrijf op het terrein van de huisvesting werkzaam is, of aan een op dat terrein werkzame instelling, dan wel in gebruik te geven aan een andere persoon dan degene die als gevolg van een sluiting het gebruik van het gebouw, open erf of terrein heeft moeten staken. Deze bevoegdheid volgt derhalve op de bevoegdheid om een gebouw, lokaal, open erf of terrein te sluiten;

BESLUIT;

vast te stellen navolgende

Beleidsregel toepassing van Wet Victor en artikel 17 van de Woningwet Gemeente Nieuwegein 2021

1. Doel

De meeste panden in Nieuwegein worden goed onderhouden en vormen geen overlast voor de buurt en omgeving. Toch komt het voor dat de juiste zorg voor de staat van een pand niet wordt geboden. Dit heeft gevolgen voor het pand zelf en de bewoners en/of gebruikers en de omgeving. Als blijkt dat de eigenaar herhaaldelijk in de fout gaat en er een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat van de omgeving, geeft de Woningwet de mogelijkheid om het pand te sluiten. Hiermee wordt beoogd het gevaar voor de omgeving te stoppen.

Het komt helaas voor dat sluiting van een pand niet voldoende is om de problemen tegen te gaan. Door langdurige leegstand van het pand kunnen er negatieve effecten ontstaan, bijvoorbeeld voor de leefbaarheid in de omgeving. In dat geval geeft de Woningwet (ook wel Wet Victor genoemd) de mogelijkheid om het beheer over te (laten) nemen om aanvullende maatregelen te nemen om de leefbaarheid, de openbare orde, de veiligheid of de gezondheid rond het pand te herstellen.

Met deze beleidsregel zorgt het college van Nieuwegein voor duidelijkheid over hoe er in bovenstaande ongewenste situaties wordt opgetreden.

2. De toepassing van artikel 17 Woningwet

Artikel 17 van de Woningwet geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om een gebouw, open erf of terrein te sluiten indien herhaaldelijke overtreding van artikel 1a of artikel 1b van de Woningwet naar het oordeel van het bevoegd gezag gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid.

Op grond van artikel 1a van de Woningwet draagt de eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Ingevolge artikel 1b lid 1 van de Woningwet is het, tenzij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk het uitdrukkelijk toestaat, verboden een bouwwerk te bouwen, voor zover daarbij



niet wordt voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel a, tweede lid, aanhef en onderdeel d, derde en vierde lid.

Op grond van artikel 1b lid 2 van de Woningwet is het verboden een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel b, tweede lid, aanhef en onderdeel a, en vierde lid.

Artikel 1b lid 3 van de Woningwet bepaalt dat het verboden is een bouwwerk, open erf of terrein in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

3. De toepassing van artikel 13b lid 2 Woningwet (Wet Victor)

Soms is sluiting niet voldoende en zijn aanvullende maatregelen nodig om de leefbaarheid, de openbare orde, de veiligheid of de gezondheid rond het gebouw, erf of terrein te herstellen. De mogelijkheid bestaat een pand, erf of terrein na sluiting (versneld) in gebruik te (laten) nemen. Zo kunnen hierdoor bijvoorbeeld leefbaarheidsproblemen als gevolg van langdurige leegstand worden voorkomen. Artikel 13b van de Woningwet (Wet Victor) maakt het mogelijk het beheer van een pand over te nemen of van de eigenaar te eisen dat het in beheer wordt genomen door een ander.

Het besluit tot beheer wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders. Het college is bevoegd om de eigenaar te verplichten om het beheer te geven aan het bevoegd gezag, aan een persoon die uit hoofde van beroep of bedrijf op het terrein van de huisvesting werkzaam is, of aan een op dat terrein werkzame instelling, dan wel in gebruik te geven aan een andere persoon dan degene die als gevolg van een sluiting het gebruik van het gebouw, open erf of terrein heeft moeten staken. Er kunnen voorwaarden gesteld worden aan dit besluit, zoals het geschikt maken voor bewoning. Een praktisch punt hierbij is dat de burgemeester de zorgplicht draagt voor de bewoners van het gesloten pand. Indien de belangen van minderjarige kinderen in het geding zijn, dient met name te worden overwogen of er geen alternatieve woonruimte is. Het college kan met bestuursdwang of een last onder dwangsom zorgen dat het besluit inzake het over laten nemen van het beheer en gebruik, wordt nageleefd.

4. Relatie met andere wettelijke grondslagen

In de Ontheffingswet is de mogelijkheid toegevoegd om als ultimum remedium tot ontheffing over te gaan, als het in gebruik of beheer nemen van een pand niet helpt of mogelijk is. Als er ondanks de genomen maatregelen geen uitzicht is op duurzaam herstel van de openbare orde of leefbaarheid, dan is de gemeenteraad bevoegd om tot ontheffing over te gaan op grond van artikel 77, eerste lid, sub 7 van de Ontheffingswet. Hierin is bepaald dat van een gebouw als bedoeld in artikel 13b, tweede lid, van de Woningwet ten behoeve van de handhaving van de openbare orde rond dat gebouw of van de artikelen 2 en 3 van de Opiumwet in zodanig gebouw, indien de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 13b, tweede lid, van de Woningwet, geen uitzicht heeft geboden op een duurzaam herstel van de openbare orde rond dat gebouw welke is verstoord door gedragingen in het gebouw, onderscheidenlijk het duurzaam achterwege blijven van een overtreding van artikel 2 of 3 van de Opiumwet in dat gebouw, ontheffing kan plaatsvinden.

Verder is er in het Burgerlijk Wetboek een mogelijkheid gecreëerd voor een verhuurder om in geval van sluiting de huur op te zeggen. In artikel 7:231, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek is namelijk opgenomen dat de verhuurder de overeenkomst kan ontbinden op de grond dat door gedragingen in het gehuurde de openbare orde is verstoord en het gehuurde deswege op grond van artikel 174a van de Gemeentewet dan wel op grond van een verordening als bedoeld in artikel 174 van die wet is gesloten door gedragingen in zodanig gebouw waar in strijd met artikel 2 of 3 van de Opiumwet is gehandeld en het desbetreffende gebouw deswege op grond van artikel 13b van die wet is gesloten, of zodanig gebouw op grond van artikel 17 van de Woningwet is gesloten.

5. Duur van de sluiting

Het college kan gelet op artikel 17 van de Woningwet een gebouw, open erf of terrein te sluiten als herhaaldelijke overtreding van artikel 1a of artikel 1b van de Woningwet naar het oordeel van het bevoegd gezag gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid.

De termijn van sluiten verschilt tussen woningen en voor publiek openstaande gebouwen/niet voor publiek toegankelijke lokalen. De sluitingstermijn voor woningen is, in principe, gesteld op drie maanden en die van lokalen op zes maanden. Reden hiervoor is dat de betrokken belangen bij het sluiten van een woning zwaar wegen (grondrecht). Bij een overtreding in een voor publiek openstaand gebouw of niet voor het publiek toegankelijk lokaal spelen uiteraard ook belangen, maar die zijn over het algemeen financieel van aard. Het algemeen belang bij het sluiten van een voor publiek openstaand gebouw en niet voor het publiek toegankelijk lokaal weegt om die reden zwaarder. Bovendien speelt bij openstaande



gebouwen en deze lokalen mee dat deze, over het algemeen, een meer publieke uitstraling hebben en vanuit hun aard meer bekendheid van hun pand hebben.

Wel kan bij de duur van een sluiting in overweging worden genomen in hoeverre de eigenaar adequaat optreedt. Ook in het geval van excessen kan een langere termijn worden gehanteerd. Dit zal altijd gemotiveerd moeten worden.

6. Belangenafweging en zienswijze

Voorafgaand aan een besluit van het college tot het toepassen van de sluiting worden de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze in te dienen over het voorgenomen besluit tot sluiting. Dit is anders als de spoedeisendheid zich hiertegen verzet. Belanghebbenden kunnen zich laten vertegenwoordigen door een gemachtigde. Na het inwinnen van zienswijzen worden alle feiten en omstandigheden afgewogen ten opzichte van de wet- en regelgeving en deze beleidslijn. Vervolgens neemt het college een beslissing. Indien de belanghebbenden zich niet kunnen verenigen met het besluit van het college, dan staan hiertegen de gebruikelijke bestuursrechtelijke procedures open.

Als de sluiting van een pand in beginsel noodzakelijk wordt geacht, dient vervolgens gekeken te worden of de sluiting ook evenredig is. Zaken die daarbij in ieder geval moeten worden meegewogen zijn de gevolgen van de sluiting en (bij woningen) eventuele aanwezigheid van minderjarige kinderen.

Minderjarigen

De aanwezigheid van minderjarige kinderen dient te worden meegewogen. Minderjarige inwonende kinderen worden bij sluiting beschermd door het Europees Verdrag voor de rechten van de Mens. Dit houdt niet in dat er geen gebruik zal of kan worden gemaakt van de bevoegdheid tot sluiting, maar zal tezamen met andere omstandigheden in de belangenafweging worden meegewogen. In het bijzonder zal de mogelijkheid kinderen onder te brengen (laten informeren over geschikte opvang) met behoud van zoveel mogelijk sociaal ritme worden afgewogen. De aanwezigheid van minderjarige kinderen in een woning is op zichzelf geen bijzondere omstandigheid op grond waarvan van een sluiting moet worden afzien. Wel kan de aanwezigheid van minderjarige kinderen tezamen met andere omstandigheden maken dat niet in redelijkheid van de bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt. Zo is het in het licht van artikel 8 van het EVRM en het Verdrag inzake de rechten van het kind wel van belang dat het college zich voldoende rekenschap geeft van het feit dat in een woning minderjarige kinderen wonen. In de motivering zal in ieder geval moeten worden betrokken waarom er een groter gewicht wordt toegekend aan de sluiting van de woning.

7. Afwijkingsbevoegdheid

Het kan zo zijn dat toepassing van het beleid voor een of meerdere belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Op basis van de inherente afwijkingsbevoegdheid, zoals neergelegd in artikel 4:84 Awb, kan dan van dit beleid worden afgeweken. Er wordt altijd per geval aan de hand van de concrete omstandigheden beoordeeld of een sluiting geboden is of dat door het college een minder vergaande sanctie dient te worden opgelegd. Afwijking van het beleid dient te worden voorzien van een heldere motivering.

8. Sluiting

Om één of meerdere doelen zoals genoemd onder hoofdstuk 1 te bereiken kan tot sluiting van een gebouw, open erf of terrein voor (on)bepaalde duur geheel of gedeeltelijk worden besloten. Wanneer feitelijk tot sluiting wordt overgegaan, wordt het gebouw, open erf of terrein voor een ieder ontoegankelijk gemaakt. Dit betekent dat voor de duur van de sluiting niemand gebruik kan maken van het gebouw en/of het erf en/of het terrein. Voor de sluiting wordt het gebouw en/of het erf of terrein, door de toezichthouder, liefst in aanwezigheid van de eigenaar/verhuurder bezocht en wordt van de opname een proces verbaal gemaakt waarbij de feitelijke situatie op dat moment wordt vastgelegd. Foto's maken onderdeel uit van het proces-verbaal.

Na de sluitingstermijn wordt het gebouw en/of het erf of terrein weer vrijgegeven voor de eigenaar en/of bewoners. Het vrijgeven vindt in principe plaats na een rondgang door het gebouw/het erf om over eventuele schade die is ontstaan tijdens de sluiting direct helderheid te hebben.

Verzoek opheffing

Door een belanghebbende kan een verzoek aan de college worden gericht om de sluiting op te heffen. In het verzoek dient gemotiveerd aangegeven te worden welke maatregelen zijn genomen om herhaling van de overtreding te voorkomen. De verwijtbaarheid van de overtreding zal bij de beoordeling van het verzoek worden meegenomen. Aangezien een sluiting wordt uitgevaardigd om een of meerdere doelen te bereiken wordt als stelregel gehanteerd dat van de sluitingstermijn in principe minimaal 2/3



moet zijn verstreken. Daarbij wordt opgemerkt dat als sprake is van een sluitingstermijn van drie maanden in principe de volledige sluitingstermijn zal gelden om zeker te zijn dat de doelen van het beleid bereikt worden.

Huisraad en huisdieren

Betrokkenen dienen in beginsel zelf voor hun huisraad en huisdieren te zorgen. Indien bij de effectuering van de sluiting nog dieren aanwezig zijn dan worden deze dieren meegenomen naar een tijdelijke opvanglocatie (bijvoorbeeld een dierenasiel). De kosten daarvan zullen worden verhaald op degene tot wie het besluit tot sluiting is gericht.

Alternatieve huisvesting

In beginsel wordt bij het sluiten van een woning geen vervangende woonruimte aangeboden. Betrokkenen dienen zelf voor hun alternatieve huisvesting te zorgen. Ten aanzien van eventueel aanwezige minderjarige bestaat de mogelijkheid dat noodopvang geregeld moet worden.

Effectuering sluiting

De sluiting kan worden uitgevoerd door het vervangen van sloten. Hierdoor bestaat de garantie dat aan het besluit wordt voldaan. De woning/lokaal/voor het publiek openstaand gebouw wordt door de gemeente verzegeld. Indien er sprake is van ernstige vervuiling en/of aanwezigheid van bederfelijke waren, wordt gekozen voor ontsmetting en/of ontruiming.

Termijn

Na afloop van de sluitingstermijn wordt in de regel de sluiting opgeheven en vindt er een overdracht van het pand plaats. Is er ernstige vrees voor herhaling op bedreiging van de leefbaarheid wordt bedreigd of gevaar voor de gezondheid of de veiligheid, dan kan overwogen worden om de duur van de sluiting te verlengen.

Kosten sluiting

De kosten van de sluiting kunnen worden verhaald op de overtreder. Het kostenverhaal bevat alle kosten die verbonden zijn aan de sluiting, zoals het vervangen van de sloten, en andere kosten zoals verzegeling, eventueel dichttimmeren, het plaatsen van hekken, ontsmetting, ontruiming, dierenopvang en de ambtelijke kosten voor de voorbereiding en uitvoering van de sluiting of last onder bestuursdwang.

Bekendmaking sluiting

De sluiting van een gebouw, erf of terrein wordt bekend gemaakt. Er wordt een bekendmakingsbesluit aan geplakt/aangebracht (indien mogelijk bij de toegang) op het gebouw. In het geval van het afsluiten van een erf of terrein, wordt de bekendmaking bij de toegang(en) tot het erf of terrein aangebracht. Uit dit bekendmakingsbesluit blijkt dat het gebouw, erf of terrein is gesloten op grond van de Woningwet.

9. Objectgerichte karakter van de maatregel

Met de sluiting van het gebouw is sprake van een maatregel die is gerelateerd aan het pand en niet aan de bewoner, huurder, gebruiker of eigenaar. Dit betekent dat een eventuele overdracht van het pand, of de komst van nieuwe huurders, overschrijving in de Kamer van Koophandel etc. niet van invloed is op het besluit tot sluiting. Het pand blijft gesloten.

Het besluit tot sluiting wordt om die reden geregistreerd in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPB). Indien de sluiting wordt opgeheven, wordt het besluit uit het WKPB-register uitgeschreven.

10. Strafbaarstellingen

De volgende gedragingen rondom de oplegging en uitvoering van een sluiting zijn strafbaar gesteld:

- Het negeren of overtreden van het sluitingsbevel is een strafbaar feit en wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of een geldboete van de tweede categorie als bedoeld in artikel 23 Wetboek van Strafrecht.
- Het verbreken van een verzegeling is strafbaar gesteld in artikel 199, lid 1, van het Wetboek van Strafrecht en is een misdrijf tegen het openbaar gezag;
- Het beschadigen, wederrechtelijk afscheuren of onleesbaar maken van de bekendmaking van de last (de kennisgeving) is strafbaar gesteld in artikel 187 van het Wetboek van Strafrecht;

11. Inwerkingtreding

- Het beleid "Handhaving in en om (niet) voor publiek toegankelijke gebouwen en/of erven, gemeente Nieuwegein" (2017), specifiek hoofdstuk 3 en 4, wordt ingetrokken.
- Deze beleidslijn treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking.



12. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: "Beleidsregel toepassing van Wet Victor en artikel 17 van de Woningwet Gemeente Nieuwegein 2021"

Aldus vastgesteld op 13 juli 2021,

De burgemeester en wethouders van Nieuwegein,

*P.J.M. Liebregts
secretaris*

*F.T.J.M. Backhuijs
burgemeester*