

## Beleidsregels Bestuurlijke boete huisvestingsregelgeving Zaanstad 2021

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

- overwegende dat het in het kader van de bestrijding van woonfraude, overlast, verloedering en verstoring van de woningmarkt wenselijk is om beleidsregels vast te stellen voor het opleggen van een bestuurlijke boete op grond van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021;
- gelet op de artikelen 8, 21, 23a, 23b, 23e, 24 en 35 van de Huisvestingswet 2014, artikelen 2.1.2, 2.3.14, 3.1.2, 3.4.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.7.1 van de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021, artikel 4:81 en de artikelen 5:21 t/m 5:31c van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 125 van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen: de Beleidsregels Bestuurlijke boete huisvestingsregelgeving Zaanstad 2021

### Inhoudsopgave

1. Inleiding
  - 1.1 Aanleiding
  - 1.2 Nieuw instrument: bestuurlijke boete
  - 1.3 Opzet beleidsnotitie
2. Omgevingsanalyse
  - 2.1 Beschrijving handhavingsveld
  - 2.2 Beboetbare overtredingen
  - 2.3 Prioriteiten en doelen
3. Wijze van toezicht
  - 3.1 Passief en actief toezicht
  - 3.2 Keuze handhavingsinstrumenten
4. Wijze van sanctioneren
  - 4.1 Nieuw instrument: de bestuurlijke boete
  - 4.2 Hoogte bestuurlijke boetes
  - 4.3 Wijze van toepassing sanctiemiddelen algemeen
5. Communicatie en samenwerking
6. Organisatie
7. Verslaglegging
8. Slotopmerking

Bijlage 1 Relevante artikelen Huisvestingswet en Huisvestingsverordening

Bijlage 2 Criteria beoordeling zienswijze per overtreding

Bijlage 3 Procesbeschrijving signaleren overtredingen huisvestingsvergunning

Bijlage 4 Werkprocesschema bestuurlijke boete huisvestingsregelgeving

### 1. Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

De Huisvestingswet geeft de gemeente de verantwoordelijkheid en een aantal instrumenten om zorg te dragen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. De gemeente kan daartoe in de Huisvestingsverordening regels stellen met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte en met betrekking tot wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad. Voor de gemeente Zaanstad zijn deze regels neergelegd in de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021 (hierna: Huisvestingsverordening).

Woonfraude vormt in veel gemeenten een toenemend probleem. Onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur en onrechtmatig gebruik zorgen ervoor dat de doorstroming op de woningmarkt belemmerd wordt. Bovendien heeft woonfraude ook een aantal ongewenste neveneffecten als schrijnende gevallen van huisvesting, toenemende verloedering van de woonomgeving en woningen.

De bestrijding van woonfraude is van groot belang voor het behoud van voldoende goede woningen en een goede verdeling van de woningvoorraad.

### **1.2 Nieuw instrument: bestuurlijke boete**

Tot nu toe maken wij voor de handhaving van de huisvestingsregelgeving gebruik van de sanctiemiddelen 'last onder dwangsom' of 'last onder bestuursdwang' zoals beschreven in het Beleidsplan Vergunningverlening Toezicht en Handhaving 2019-2021.

Artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 biedt het college van burgemeester en wethouders ook de mogelijkheid om een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, eerste en tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste of derde lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, artikel 23c, eerste lid, artikel 23d of artikel 23e, of het handelen in strijd met de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet.

De bestuurlijke boete heeft als instrument - ten opzichte van bijvoorbeeld de last onder dwangsom/bestuursdwang - een toegevoegde waarde bij de bestrijding van woonfraude. De bestuurlijke boete kan namelijk direct aan de overtreder worden opgelegd op het moment dat de overtreding wordt geconstateerd. Deze snelheid maakt een lik-op-stuk beleid mogelijk. Daarnaast zijn de boetes dermate hoog dat hier ook een afschrikwekkende werking vanuit gaat. Een bestuurlijke boete is een bestraffende (punitieve) sanctie. Daarin verschilt de bestuurlijke boete wezenlijk van de last onder bestuursdwang/dwangsom. Een last onder bestuursdwang/dwangsom is een herstel (reparatoire) sanctie: 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. Een bestuurlijke boete moet meteen betaald worden als de overtreding is geconstateerd, ook als de overtreding ongedaan is gemaakt. De bestuurlijke boete en de last onder bestuursdwang of dwangsom kunnen naast elkaar worden opgelegd en kunnen elkaar aanvullen. Bijvoorbeeld in het geval dat een bestuurlijke boete alleen er niet toe leidt dat de overtreder de overtreding beëindigt/de situatie herstelt.

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. Inkomsten voor de gemeente Zaanstad zijn uitdrukkelijk geen doel van de bestuurlijke boete.

De Huisvestingswet bepaalt de maximale hoogte van de op te leggen bestuurlijke boetes. Verder bepaalt de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening voor welke overtredingen de boetes worden opgelegd.

De Huisvestingsverordening is per 21 januari 2021 op dit onderdeel gewijzigd vastgesteld, waarmee de gemeente Zaanstad van start kan gaan met het opleggen van de bestuurlijke boete. In verband met de implementatietijd en de beschikbaarheid van een registratiesysteem voor toeristische verhuur van woonruimte treedt de verordening in werking op 1 april 2021.

- Dit geldt niet voor het in gebruik nemen en geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning. Vanaf de dag na bekendmaking (2 februari 2021 datum van bekendmaking) van deze verordening kan er een bestuurlijke boete worden opgelegd met betrekking tot het onderwerp 'in gebruik nemen en geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning'. Voor dit onderwerp bestond de mogelijkheid van het opleggen van een bestuurlijke boete ook al in de oude Huisvestingsverordening. Na vaststelling van deze beleidsregels zal het college van burgemeester en wethouders ook direct gebruik gaan maken van de mogelijkheid om een bestuurlijke boete op te leggen.
- Voor de (nieuwe) onderwerpen woningsplitsing/woningvorming/bouwkundig splitsen, kamergewijze verhuur en toeristische verhuur houdt het college rekening met een overgangperiode en zal er vanaf 1 oktober 2021 een bestuurlijke boete worden opgelegd. Uitzondering hierop zijn twee verboden die betrekking hebben op toeristische verhuur. Het gaat om de verboden: 'verbod publiceren zonder registratienummer' en het 'verbod op publiceren voor dienstverlener indien in kennis gesteld over verhuur woonruimte meer dan 30 nachten'. Voor deze verboden geldt dat de mogelijkheid om een bestuurlijke boete op te leggen pas ontstaat op het moment dat artikel I, onderdeel F, opgenomen artikelen 23a, derde lid, en 23d van de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking is getreden.

In deze beleidsnotitie beschrijven wij de invoering van het instrument bestuurlijke boete in de handhaving op overtredingen van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. Deze beleidsregels zijn bedoeld

om een eenduidige werkwijze te creëren met betrekking tot het opleggen van een bestuurlijke boete op grond van de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. Een gelijke behandeling van gelijke zaken is belangrijk, in het bijzonder ook bij de toepassing van de bestuurlijke boete. Dat neemt overigens niet weg dat in sommige gevallen maatwerk nodig zal zijn.

Wij zullen de resultaten van de bestuurlijke boete (aantal boetes, effecten op gedrag, kosten en opbrengsten) monitoren, opnemen in het jaarverslag van vergunningverlening, toezicht en handhaving en wanneer daartoe aanleiding is zaken met betrekking tot de bestuurlijke boete wijzigen.

Wij handhaven de wet- en regelgeving via een jaarlijks uitvoeringsprogramma. Dit is vastgelegd in het beleidsplan (Beleidsplan Vergunningverlening Toezicht en Handhaving 2019-2021). De handhaving op overtredingen van de huisvestingregelgeving zijn opgenomen in het jaarlijkse Uitvoeringsprogramma Vergunningen, Toezicht en Handhaving 2021.

### 1.3 Opzet beleidsnotitie

Om het nieuwe instrument bestuurlijke boete effectief in te kunnen zetten, is ten eerste inzicht nodig in de problemen en risico's die zich in de gemeente Zaanstad op het gebied van huisvesting voordoen. In hoofdstuk 2 geven wij een beschrijving hiervan in de omgevingsanalyse. In hoofdstuk 3 geven wij aan op welke wijze wij toezien op naleving van de regelgeving. In hoofdstuk 4 geven wij aan op welke wijze wij de bestuurlijke boete inzetten naast de andere handhavinginstrumenten. In dit hoofdstuk lichten wij het instrument bestuurlijke boete en onze keuze voor de boetebedragen per soort overtreding toe. In de hoofdstukken 5, 6 en 7 belichten wij achtereenvolgens de aspecten communicatie, organisatie en de verslaglegging met betrekking tot de bestuurlijke boete.

## 2. Omgevingsanalyse

### 2.1 Beschrijving handhavingsveld

Woonfraude kent vele verschijningsvormen en betreft onder andere onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur en overbewoning. Ook worden veel zelfstandige woonruimten zonder vergunning omgezet in onzelfstandige woonruimten. Bovendien worden ook grotere woonruimtes die geschikt zijn voor grotere huishoudens - zonder vergunning - verbouwd tot kleinere woonruimtes voor kleinere huishoudens.

Bij onrechtmatige bewoning gaat het om een woning, die buiten de toewijzingsregels van de gemeente om, aan iemand wordt verhuurd die hiervoor volgens de regels niet in aanmerking zou komen (bijvoorbeeld de woning doorgeven aan familie of bekenden). Hiervan is vaak sprake bij het onderverhuren van een gehuurde woning zonder medeweten van de verhuurder (onrechtmatige doorverhuur).

Bij overbewoning wonen er meer mensen in een woning wonen dan is toegestaan.

Het zonder vergunning omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, leidt tot onttrekking van zelfstandige woonruimte aan de woningvoorraad (kamergewijze verhuur).

Het zonder woningvormingsvergunning verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere woonruimten, leidt tot een afname van grotere woonruimten die geschikt zijn voor grotere huishoudens (woningsplitsing/woningvorming/bouwkundig splitsen).

Woonfraude is een ongewenste ontwikkeling. Wanneer geen handhaving plaats zou vinden op deze overtredingen, leidt dit onherroepelijk tot verstoring van de verdeling van de woningvoorraad en tot verlies van meerdere woningen of wooneenheden. Daarnaast leiden onrechtmatige bewoning, overbewoning etc. tot overlast voor de buurt. Het grote aantal meldingen en klachten over overlast en verloedering van de buurt door uitgewoonde panden, onrechtmatige doorverhuur etc. vraagt om optreden.

### 2.2 Beboetbare overtredingen

In de Huisvestingsverordening is bepaald dat er voor onderstaande overtredingen een bestuurlijke boete opgelegd kan worden.

Onderwerp	Omschrijving overtreding	Artikelen
In gebruik geven en nemen woonruimte	Het zonder de vereiste huisvestingsvergunning in gebruik geven en nemen van woonruimte.	Art. 8 en 35 wet Art. 2.1.2, 2.3.14 verordening
Woningsplitsing/ Woningvorming/ Bouwkundig splitsen	Het zonder woningvormingsvergunning tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.	Art. 21 lid 1 sub d, 24, 35 wet Art. 3.1.2. lid 2, 3.4.1 verordening
Kamergewijze verhuur	Het zonder omzettingsvergunning omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of omgezet te houden.	Art. 21 lid 1 sub c, 24, 35 wet Art. 3.1.2. lid 1, 3.4.1 verordening

Toeristische verhuur	Verbod verhuur en verbod publiceren zonder registratienummer.	Art. 23a, 35 wet Art. 3.5.2, 3.7 verordening
	Verbod verhuur meer dan 30 nachten en verbod verhuur zonder melding vooraf voor particuliere vakantieverhuur.	Art. 23b, 35 wet Art. 3.5.3, 3.7 verordening
	Verbod op publiceren voor dienstverlener indien in kennis gesteld over verhuur woonruimte meer dan 30 nachten.	Art. 23e, 35 wet Art. 3.5.4, 3.5.5, 3.7.1 verordening

*In deze tabel verwijst het woord 'wet' naar de Huisvestingswet 2014 en het woord 'verordening' verwijst naar de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021.*

### **2.3 Prioriteiten en doelen**

In principe wordt op alle overtredingen gehandhaafd met de middelen zoals beschreven in het Beleidsplan Vergunningverlening Toezicht en Handhaving 2019-2021. De bestuurlijke boete willen wij inzetten voor de volgende drie prioriteiten:

1. *Verminderen van de druk op de leefbaarheid*  
 Wij willen de door onder andere woonfraude veroorzaakte problemen met betrekking tot de leefbaarheid in de buurt zoveel mogelijk voorkomen c.q. terugdringen.
2. *Voorkomen afname grotere woonruimten*  
 Wij willen voorkomen dat - door middel van het zonder woningvormingsvergunning verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere woonruimten - grotere woonruimten die geschikt zijn voor grotere huishoudens afnemen (woningssplitsing/woningvorming/bouwkundig splitsen).
3. *Evenwichtige verdeling van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte*  
 Wij willen voorkomen dat door middel van onrechtmatige omzettingen van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte de betaalbare woningvoorraad voor starters en doorstromers, verder onder druk komt te staan (kamergewijze verhuur).

Gegeven deze achtergrond en prioriteiten kiezen wij ervoor de handhaving met name te richten op de volgende overtredingen:

- Het zonder de vereiste huisvestingsvergunning in gebruik geven en nemen van woonruimte.
- Het zonder woningvormingsvergunning tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden (woningvorming/bouwkundig splitsen).
- Het zonder omzettingsvergunning omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of omgezet te houden (kamergewijze verhuur).
- Een woonruimte of deel daarvan, behorend tot artikel 3.5.1, voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
- Een aanbod tot het gebruik van een woonruimte of deel daarvan, voor toeristische verhuur te publiceren zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld.
- Een woonruimte voor particuliere vakantieverhuur meer dan 30 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur.
- Een woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur, zonder deze verhuur vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
- Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, verzuimt degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur te informeren over de verboden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid en artikel 23b, eerste en tweede lid.
- Een dienstverlener die een aanbieding voor particuliere vakantieverhuur toont gedurende de rest van het kalenderjaar, indien diegene door burgemeester en wethouders ervan in kennis is gesteld dat de woonruimte die wordt aangeboden reeds voor 30 nachten in dat kalenderjaar in gebruik is gegeven voor particuliere vakantieverhuur.

Het is ons beleid om meldingen van overtredingen van de huisvestingregelgeving altijd in behandeling te nemen. De daadwerkelijke inzet van toezicht en handhaving met betrekking tot de huisvestingregelgeving zullen wij jaarlijks aangeven in het Uitvoeringsprogramma Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

### 3. Wijze van toezicht

Toezichthouders van de afdeling Gebruikstoezicht en de afdeling Straattoezicht zijn bevoegd om op de naleving van huisvestingsregels toe te zien en rapportages op te maken.

#### 3.1 *Passief en actief toezicht*

Wij houden zowel actief als passief toezicht. Bij actief toezicht ligt het initiatief bij de gemeente. Veelal gaat het hier om een gebieds- of wijkgerichte aanpak. Het passieve toezicht betreft de controle op basis van signalen. Signalen over mogelijke huisvestingsovertredingen bereiken ons via diverse bronnen (bijv. via Burgerzaken, meldingen van burgers). Welke processtappen wij doorlopen bij de diverse bronnen staat beschreven in bijlage 3.

Bij toezicht op de huisvestingsregels controleert de toezichthouder gemeentelijke bestanden en daarnaast onderzoekt de toezichthouder ter plekke de woonsituatie. De toezichthouder onderzoekt of er sprake is van een overtreding. Afhankelijk van de situatie informeren wij de interne en externe betrokken (samenwerkings)partijen.

#### 3.2 *Keuze handhavinginstrumenten*

Bij de aanpak van de overtredingen op het gebied van de huisvestingsregels gebruiken wij met name de handhavinginstrumenten 'informereren' en 'sanctioneren'.

##### *Informereren*

Om naleving te bevorderen, spannen wij ons in om de burgers van Zaanstad in kennis te stellen van dit beleid. Het is onze bedoeling om de inzet van de bestuurlijke boete stadsbreed te communiceren en daarnaast enkele belanghebbenden/organisaties gericht te informeren over het beleid. In de communicatie zullen wij de doelen, prioriteiten, aanpak en consequenties van het nieuwe handhavinginstrument uitleggen. Duidelijke informatie over de bestuurlijke boete is met name ook van belang om de preventieve werking van dit instrument te vergroten.

##### *Sanctioneren*

Voor het sanctioneren zullen wij de bestuurlijke boete inzetten naast de bestaande instrumenten; last onder dwangsom en last onder bestuursdwang. Wij denken dat de bestuurlijke boete een afschrikwekkend effect zal hebben en daarmee een effectief middel is om naleving van de regelgeving te bevorderen. Zoals uit het volgende hoofdstuk zal blijken, kunnen de boetes oplopen.

Het uitgangspunt is om bij overtredingen zoals opgenomen in deze beleidsregels een bestuurlijke boete op te leggen in combinatie met een last onder dwangsom/bestuursdwang. De last wordt alleen opgelegd als deze een toegevoegde waarde heeft. Bijzondere omstandigheden kunnen leiden tot een afwijking van dit uitgangspunt (zie hoofdstuk 8).

### 4. Wijze van sanctioneren

Dit hoofdstuk beschrijft op welke manier wij de bestuurlijke boete toepassen.

#### 4.1 *Nieuw instrument: de bestuurlijke boete*

Een bestuurlijke boete is een boete die het bestuursorgaan zonder tussenkomst van een rechter aan een overtreder kan opleggen als deze een bepaalde overtreding begaat. De boete is vooral een middel om overtredingen te voorkomen door zijn afschrikwekkende werking.

De bestuurlijke boete is een bestraffende sanctie en daarmee wezenlijk anders dan een last onder dwangsom/bestuursdwang. De instrumenten last onder bestuursdwang/dwangsom zijn bedoeld om de illegale situatie weer te herstellen en de geconstateerde overtreding te beëindigen. Als de overtreder binnen de daartoe gestelde termijn de overtreding ongedaan maakt, wordt de dwangsom niet opgelegd c.q. wordt de bestuursdwang niet toegepast. De bestuurlijke boete is niet gericht op herstel van de overtreding maar op het bestraffen en daarmee voorkomen van een (volgende) overtreding. Zodra de overtreding geconstateerd is, kan de boete worden opgelegd. Daarbij is van belang dat wij slechts eenmaal per overtreding een bestuurlijke boete mogen opleggen.

Afwijkend van de boete uit het strafrecht wordt de bestuurlijke boete via de bestuurlijke weg afgehandeld. Dat betekent dat toezichthouders van de gemeente de overtreding constateren en het college van burgemeester en wethouders zelf de boete oplegt. De bezwaar- en beroepsprocedure is gelijk aan de nor-

male overheidsbesluiten zoals geregeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Politie en Openbaar Ministerie spelen hierin geen rol.

De toetsing door de rechter van de bestuurlijke boete moet op grond van artikel 6 Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens volledig zijn. De Nederlandse jurisprudentie laat zien dat bij bestraffende sancties de rechter indringend toetst op evenredigheid: de zwaarte (hoogte) van de sanctie moet zijn afgestemd op de ernst van de gedraging. Naast de hoogte van de boete toetst de rechter ook het bewijs volledig.

Een ander bijzonder aspect van de rol van de rechter is dat hij, indien hij een boetebesluit vernietigt, de zaak zoveel mogelijk zelf afdoet. Indien de rechter constateert dat de hoogte van een bestuurlijke boete onevenredig hoog is, kan hij op grond van art. 8:72a Awb zelf in de zaak voorzien en een lagere boete opleggen.

Ten aanzien van de bestuurlijke boete wordt er in het bestuursrecht onderscheid gemaakt tussen lage bestuurlijke boetes en hoge bestuurlijke boetes. Voor lage bestuurlijke boetes gelden minder voorschriften waaraan het bestuur moet voldoen dan voor de hoge bestuurlijke boetes (bijv. mogelijkheid om zienswijze in te dienen, verplicht opmaken rapport). De grens tussen lage en hoge bestuurlijke boetes ligt op € 340,-. In deze beleidsregel is alleen sprake van hoge bestuurlijke boetes.

#### **4.2. Hoogte bestuurlijke boetes**

In artikel 35 lid 3 van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening het bedrag vaststelt van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Aan de op te leggen bestuurlijke boete is in de wet een maximum gesteld (artikel 35 lid 2 Huisvestingswet 2014). De gemeenteraad kan zelf de hoogte van de boetes (per overtreding) vaststellen, zoals die in hun gemeente gelden, tot het wettelijke maximum per overtreding. De bedragen voor de bestuurlijke boete die in de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021 zijn opgenomen betreffen het maximumbedrag dat opgelegd kan worden.

Omdat de hoogte van de bestuurlijke boete bij wettelijk voorschrift is vastgesteld, dient de hoogte van de boete te worden getoetst aan artikel 5:46, derde lid, van de Awb. Hierin is bepaald dat het bestuursorgaan, indien de hoogte van de bestuurlijke boete bij wettelijk voorschrift is vastgesteld, niettemin een lagere bestuurlijke boete oplegt, indien de overtreder aannemelijk maakt dat de vastgestelde bestuurlijke boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 2 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2096, kunnen een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van een overtreding en een geringe financiële draagkracht worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden, als bedoeld in artikel 5:46, derde lid, van de Awb, die aanleiding geven om een boete te matigen. Voor zover de overtreder stelt dat een of meer van deze omstandigheden in dit geval aan de orde zijn, moet hij dat aannemelijk maken. Als het bestuursorgaan nalaat om een volgens dit boetestelsel opgelegd boetebedrag te verlagen ingeval dat bedrag wegens specifieke feiten en omstandigheden onevenredig hoog is, dan zal de rechter deze boete, indien deze wordt bestreden, matigen (zie onder andere ECLI:NL:RVS:2020:2849 en ECLI:NL:RVS:2020:2646).

De wetgever heeft de volgende argumentatie voor de hoogte van de boetes: 'Het financieel voordeel van degene die zonder vergunning woonruimte in gebruik geeft en van degene die woonruimte onttrekt aan de woningmarkt, samenvoegt of omzet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte kan aanzienlijk zijn. Vandaar dat de regering heeft gekozen voor een hoge boete die daadwerkelijk een afschrikwekkend effect kan hebben op mogelijke overtreders.'

Gezien de druk op de Zaanse woningmarkt en ter bestrijding van woonfraude vinden wij naleving van de huisvestingsregelgeving zeer belangrijk. Wij willen met het opleggen van een bestuurlijke boete dan ook een krachtig signaal afgeven en zijn van mening dat de hoogte van de boete recht doet aan de noodzaak en ernst om deze overtredingen te voorkomen of te beperken.

Het verkrijgen van inkomsten is voor de gemeente Zaanstad uitdrukkelijk geen doel van het opleggen van de bestuurlijke boete.

De boetes mogen niet te hoog zijn (niet proportioneel) of te laag zijn (geen preventieve werking). De nuancering wordt gemaakt aan de hand van de ernst van overtreding en de mate waarin deze kan worden verweten. Daarbij houden wij zo nodig rekening met de omstandigheden waaronder de overtreding is gepleegd (art. 5:46 Awb). De ernst wordt aan de hand van twee indicatoren bepaald:

- Recidive (herhaling): als een overtreder voor de tweede keer dezelfde overtreding begaat in hetzelfde of in een ander pand, was de boete de eerste keer niet hoog genoeg om een afschrikkende werking te hebben. Bovendien is het zeker dat de overtreder de regels kende of behoorde te kennen, vanwege de eerdere boete. Uit onderstaande tabellen blijkt dat bij herhaling van de

overtreding een hogere boete wordt opgelegd. Als recidivetermijn geldt een periode van vier jaar na de datum van de eerste overtreding; na die termijn wordt een herhaalde overtreding weer als eerste overtreding beschouwd.

- Bedrijfsmatige exploitatie: is er sprake van een bedrijfsmatig karakter dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekenschap houdt met de omgeving en de regelgeving. Huurders, die in dergelijke woonruimtes gaan wonen, behoren erop te mogen vertrouwen dat de bedrijfsmatige verhuurder of eigenaar de regelgeving naleeft. Wij achten een hogere boete bij een bedrijfsmatig karakter van de overtreding gerechtvaardigd. Wij vinden dat op deze wijze misbruik wordt gemaakt van de afhankelijke positie van de woningzoekende. Dit vinden wij een verzwarende omstandigheid. Van een bedrijfsmatige exploitatie is in ieder geval in de volgende gevallen sprake:
  - De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang en exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Van iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie mag worden geacht de regelgeving te kennen.
  - Indien de overtreder de woonruimte bijvoorbeeld in gebruik geeft of omzet met het oogmerk om winst te halen.
  - De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
  - Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.

In de Huisvestingsverordening heeft de gemeenteraad het bedrag van de bestuurlijke boete voor de volgende overtredingen vastgesteld:

- In gebruik geven en nemen woonruimte
- Woningssplitsing
- Kamergewijze verhuur
- Toeristische verhuur

#### In gebruik geven en nemen woonruimte

*Tabel Bestuurlijke boete*

	1e overtreding	2e overtreding	3e overtreding	4e overtreding e.v.
In gebruik <u>nemen</u> van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (huurder)	€ 435,-	€ 435,-	€ 435,-	€ 435,-
In gebruik <u>geven</u> van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (verhuurder) met één woonruimte in de verhuur	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 8.000,-
In gebruik <u>geven</u> van woonruimte zonder vergunning (verhuurder) met meer dan één woonruimte in de verhuur	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 16.000,-	€ 21.750,-

#### *Van toepassing zijnde wet- en regelgeving*

- Art. 8 en 35 Huisvestingswet 2014
- Art. 2.1.2. en art. 2.3.14 Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021

Voor het in gebruik geven en nemen van woonruimte (zonder huisvestingsvergunning) wordt het maximumbedrag opgelegd. Indien zienswijze - op basis van de criteria zoals opgenomen in bijlag 2 - daartoe aanleiding geven kan besloten worden om (zie o.a. art. 5:46 Awb):

- het boetebedrag met 50% te matigen;
- de boete niet meer op te leggen;
- een ruimere betalingstermijn te hanteren.

#### Woningssplitsing

### Tabel Bestuurlijke boete woningvorming

Overtreden van de verboden	Boete (per 1 januari 2020)	Recidive (per 1 januari 2020)
Bouwkundig splitsen van één woonruimte/ woning zonder woningvormingsvergunning	€ 4.350,-	€ 8.700,-
Bouwkundig splitsen van meerdere woonruimtes/ woningen zonder woningvormingsvergunning	€ 8.700,-	€ 21.750,-

### Van toepassing zijnde wet- en regelgeving

- Art. 21 lid 1 onder d, 24 en 35 Huisvestingswet 2014
- Art. 3.1.2. lid 2 en art. 3.4.1 Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021

Voor bovengenoemde overtredingen wordt het maximumbedrag opgelegd. Indien zienswijzen - op basis van de criteria zoals opgenomen in bijlage 2 - daartoe aanleiding geven kan besloten worden om (zie o.a. art. 5:46 Awb):

- het boetebedrag met maximaal 50% te matigen;
- de boete niet meer op te leggen;
- een ruimere betalingstermijn te hanteren.

### Kamergewijze verhuur

#### Tabel Bestuurlijke boete omzetting

Overtreden van de verboden	Boete (per 1 januari 2020)	Recidive (per 1 januari 2020)
Omzetten van één woonruimte/ woning zonder omzettingsvergunning	€ 4.350,-	€ 8.700,-
Omzetten van meerdere woonruimten/ woningen zonder omzettingsvergunning	€ 8.700,-	€ 21.750,-

### Van toepassing zijnde wet- en regelgeving

- Art. 21 lid 1 onder c, 24 en 35 Huisvestingswet 2014
- Art. 3.1.2. lid 1 en art. 3.4.1 Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021

Voor bovengenoemde overtredingen wordt het maximumbedrag opgelegd. Indien zienswijzen - op basis van de criteria zoals opgenomen in bijlage 2 - daartoe aanleiding geven kan besloten worden om (zie o.a. art. 5:46 Awb):

- het boetebedrag met maximaal 50% te matigen;
- de boete niet meer op te leggen;
- een ruimere betalingstermijn te hanteren.

### Toeristische verhuur

#### Tabel Bestuurlijke boete toeristische verhuur

Overtreden van de verboden	Boete (per 1 januari 2020)
Verhuur zonder registratienummer	€ 8.700,-
Publiceren zonder registratienummer	€ 8.700,-
Particuliere vakantieverblijf meer dan 30 nachten per kalenderjaar	€ 21.750,-
Particuliere vakantieverblijf meer dan 30 nachten per kalenderjaar, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.	€ 21.750,-
Particuliere vakantieverblijf zonder melding	€ 8.700,-
Dienstverleners gericht op publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur zonder informeren van aanbieder over verboden	€ 8.700,-



Dienstverleners gericht op publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur indien € 8.700,- in kennis gesteld over verhuur woonruimte meer dan 30 nachten

*Van toepassing zijnde wet- en regelgeving*

- Art. 23a, 23b, 23e en 35 Huisvestingswet 2014
- Art. 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.7.1 Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021

Voor bovengenoemde overtredingen wordt het maximumbedrag opgelegd. Indien zienswijzen - op basis van de criteria zoals opgenomen in bijlage 2 - daartoe aanleiding geven kan besloten worden om (zie o.a. art. 5:46 Awb):

- het boetebedrag met max. 75% te matigen, doch niet tot een bedrag lager dan € 4.350,-;
- de boete niet meer op te leggen;
- een ruimere betalingstermijn te hanteren.

**4.3 Wijze van toepassing sanctiemiddelen algemeen**

Zoals gezegd passen wij zowel de bestuurlijke boete als de last onder dwangsom/last onder bestuursdwang naast elkaar toe (voor zover de last een toegevoegde waarde heeft).

*Werkwijze in de praktijk algemeen*

Na (de eerste) constatering van de overtreding verzenden wij eerst een voornemen tot het opleggen van een bestuurlijke boete en afhankelijk van de situatie eventueel een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom of bestuursdwang.

Vervolgens heeft de overtreder de mogelijkheid om zijn zienswijze(n) in te dienen. Als de zienswijze daartoe aanleiding geeft, kan bijvoorbeeld afgezien worden van het opleggen van een boete of kan een lagere boete worden opgelegd. Voor de beoordeling van zienswijze hanteert het college van burgemeester en wethouders specifieke criteria. Deze criteria zijn opgenomen in bijlage 2.

In het andere geval wordt de boete conform het voornemen definitief opgelegd. Wij stellen een besluit bestuurlijke boete en eventueel een besluit last onder dwangsom/bestuursdwang op. In het besluit last onder dwangsom/bestuursdwang wordt de overtreder een termijn gesteld waarbinnen hij dient te zorgen voor het herstellen van de overtreding.

Het besluit bestuurlijke boete bestaat uit twee delen: een besluitgedeelte en een puur financieel gedeelte (de factuur). De werkzaamheden aan en de verantwoordelijkheid voor deze separate 'deelproducten' liggen bij verschillende afdelingen c.q. teams. Daarbij is het team Wijkgericht Overlast en de afdeling Gebruikstoezicht verantwoordelijk voor de inhoud en motivering van het besluitgedeelte en de afdeling Financiën voor het financiële gedeelte. Het boetebesluit en de factuur worden zoveel mogelijk tegelijkertijd verzonden. De afdeling Financiën hanteert ten aanzien van de bestuurlijke boete de standaardwerkwijze van de gemeente Zaanstad.

Door middel van een volgende controle constateren wij of de overtreding is beëindigd binnen de gestelde termijn. Is dat niet het geval dan kan de dwangsom worden geïnd of gaan wij over tot toepassing van bestuursdwang (bijvoorbeeld ontruimen van het pand).

In het besluit bestuurlijke boete wordt geen termijn gesteld. De boete is direct invorderbaar.

De overtreder kan bezwaar aantekenen tegen het opleggen van de boete en tegen de last onder dwangsom/bestuursdwang. Hiervoor geldt de weg, zoals voorgeschreven in de Algemene wet bestuursrecht. De afdeling Juridische Zaken zorgt - met vakinhoudelijke input van het betreffende team/de afdeling - voor de behandeling van het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift wordt in handen gesteld van een externe hoor- en adviescommissie, die aan het college van burgemeester en wethouders een advies uitbrengt. Vervolgens wordt een beslissing op bezwaar genomen. Daarna volgt eventueel nog een (hoger)beroepsprocedure. In beginsel gaan we de inning van de boete niet opschorten totdat de bezwaar/(hoger) beroepstermijn is verstreken dan wel wanneer erover het bezwaar/(hoger) beroep is besloten en de bezwaar- en (hoger)beroepstermijn is verstreken.

In bijlage 4 is het werkproces gevisualiseerd.

*Aandachtspunten*

- Aan de overtreder wordt geen bestuurlijke boete opgelegd indien wegens dezelfde gedraging een strafvervolgning is ingesteld en het onderzoek ter terechtzitting is begonnen, dan wel een strafbeschikking is uitgevaardigd (art. 5:44 lid 1 Awb).
- Indien de gedraging tevens een strafbaar feit is, wordt zij aan de officier van justitie voorgelegd, tenzij bij wettelijk voorschrift is bepaald, dan wel met het openbaar ministerie is overeengekomen, dat daarvan kan worden aangezien (art. 5:44 lid 2 en lid 3 Awb).
- Van de overtreding wordt een rapport opgemaakt. Het rapport vermeldt in ieder geval de volgende zaken (o.a. art. 5:48 lid 2, 5:53 lid 1 en 2 Awb):
  - Naam van de overtreder;
  - De overtreding alsmede het overtreden voorschrift;
  - Zo nodig een aanduiding van de plaats waar en het tijdstip waarop de overtreding is geconstateerd;
  - Dat er aan de overtreder gevraagd is om aan een verplichting in de zin van de Huisvestingswet 2014/ Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021 te voldoen;
  - Dat hem is gewezen op zijn plicht om dit te doen;
  - Dat hij ook op de hoogte is gesteld van het feit dat het niet voldoen aan zijn verplichting tot gevolg kan hebben dat hem een bestuurlijke boete wordt opgelegd;
  - Dat hij weigert aan zijn verplichting te voldoen;
  - Het rapport is gedagtekend.
- Volgens de Raad van State volgt uit artikel 5:10a Awb dat de cautieplicht bestaat “wanneer naar objectieve maatstaven door een redelijk waarnemer kan worden vastgesteld dat de betrokkene wordt verhoord met het oog op het aan hem opleggen van een bestraffende sanctie”. Blijft in een zodanig geval de cautie ten onrechte achterwege, dan kan de verklaring van de betrokkene in de regel niet worden gebruikt als bewijs. Een verklaring die een betrokkene onder dwang heeft afgelegd kan evenmin voor bewijs worden gebruikt. Deze situatie kan zich voordoen als de betrokkene op grond van de medewerkingsplicht (art. 5:20 Awb) gehouden was een verklaring af te leggen (ABRvS 27 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2115). De cautieplicht strekt tot waarborg van het zwijgrecht. Een persoon mag niet gedwongen worden belastende verklaringen af te leggen die als bewijs aan een bestraffende sanctie ten grondslag worden gelegd. De cautie wordt op de volgende momenten afgelegd:
  - Indien een toezichthouder een redelijk vermoeden krijgt, dat mogelijk een bestuurlijke boete zal worden opgelegd, is hij verplicht om, vóórdat hij het onderzoek voortzet, de burger erop te wijzen dat hij niet langer tot antwoorden of tot medewerking is verplicht. Cautie wordt gegeven door de toezichthouder die de controle uitvoert. Ook bij vervolgcontroles blijft de cautieplicht bestaan. De toezichthouder vermeldt in het rapport dat de cautie is gegeven en het moment waarop dat is gebeurd.
  - Bij aanvang van het uitspreken van de mondelinge zienswijze door betrokkene. Cautie wordt gegeven door de toezichthouder die aanwezig is bij de mondelinge zienswijze. De toezichthouder vermeldt in het verslag van de mondelinge zienswijze dat de cautie is gegeven en het moment waarop dat is gebeurd.
  - Bij aanvang van de hoorzitting van de bezwaarschriftencommissie inzake een bezwaarschrift boetebesluit. Cautie wordt gegeven door de voorzitter van de bezwaarschriftencommissie. In het verslag van de hoorzitting wordt opgenomen dat de cautie is gegeven en het moment waarop dat is gebeurd.
- Een afschrift van het rapport wordt uiterlijk bij de bekendmaking van de beschikking tot oplegging van de bestuurlijke boete aan de overtreder toegezonden of uitgereikt (art. 5:48 lid 3). Indien van de overtreding een proces-verbaal als bedoeld in art. 152 van het Wetboek van Strafvordering is opgemaakt, treedt dit voor de toepassing van deze afdeling in de plaats van het rapport (art. 5:48 lid 4 Awb).
- Indien van de overtreding een rapport is opgemaakt, beslist het college van burgemeester en wethouders binnen dertien weken na dagtekening van het rapport tot het al dan niet opleggen van een bestuurlijke boete. Overschrijding van de beslistermijn heeft niet tot gevolg dat de bevoegdheid tot het opleggen van een boete vervalt; er is sprake van een zogenaamde ‘termijn van orde’. Binnen deze dertien weken moet de hele procedure, inclusief het eventuele horen van de overtreder, worden afgehandeld (art 5:51 Awb).
- Een voorwaarde voor het opleggen van een bestuurlijke boete is, dat de overtreding van de betrokkenen (bijv. eigenaar, huurder etc.) alleen gesanctioneerd kan worden als er sprake is van verwijtbaar gedrag. De mate van verwijtbaar wordt volgens vaste jurisprudentie bepaald op grond van objectieve verwijtbaarheid en subjectieve verwijtbaarheid. Bij de objectieve verwijtbaarheid kijken we naar de handeling of het nalaten van betrokkene: heeft betrokkene feitelijk een regel overtreden? Bij subjectieve verwijtbaarheid kijken we naar de persoon: wist de betrokkene of kon hij redelijkerwijs weten dat hij een verplichting had moeten nakomen. De mate waarin de gedraging aan de betrokkene kan worden verweten, wordt beoordeeld naar de situatie op het moment

waarop de betrokkene zijn verplichting had moeten nakomen. Of er sprake is van verwijtbaar gedrag moet blijken uit het dossier op grond waarvan uiteindelijk de boete wordt opgelegd (art. 5:41 Awb). Het nalaten van het vervullen van verplichtingen, wel of niet bewust, kan als verwijtbaar bestempeld worden. Aan de hand van feiten en omstandigheden van het betreffende geval kan bepaald worden in welke mate het niet voldoen aan de verplichting verwijtbaar is. Afhankelijk van de mate van verwijtbaarheid kan gevarieerd worden met de hoogte van de op te leggen bestuurlijke boete.

- Er wordt geen bestuurlijke boete opgelegd indien aan de overtreder wegens dezelfde overtreding reeds eerder een bestuurlijke boete is opgelegd, dan wel een kennisgeving als bedoeld in art. 5:50 lid 2 aanhef en onder a, is bekendgemaakt (art. 5.43 Awb).
- De bevoegdheid om een bestuurlijke boete op te leggen vervalt vijf jaar nadat de overtreding is begaan (art. 5:45 lid 1 en 5:53 Awb). Uitgangspunt is dat de overtreding wordt begaan bij constatering ervan door het college van burgemeester en wethouders.
- De bestuurlijke boete wordt opgelegd in een besluit dat minimaal de naam van de overtreder en het boetebedrag vermeldt. Uiteraard zal ook de motivering (de reden waarom de boete is opgelegd) in het besluit moeten staan. Het opleggen van een bestuurlijke boete is altijd een apart besluit. Dus niet in één besluit twee verschillende zaken regelen.
- Inning kan worden gedaan door het college van burgemeester en wethouders zelf. Als er niet betaald wordt, geldt de standaardwerkwijze die het college van burgemeester en wethouders normaliter hanteert bij haar debiteuren.
- Feitelijke distantie tussen de constatering van feiten en de oplegging van het (voornemen) besluit bestuurlijke boete wordt in acht genomen. Een toezichthouder die de overtreding heeft geconstateerd kan niet zelf het (voornemen) besluit bestuurlijke boete opleggen (art. 10:3 lid 4 Awb).

## 5. Communicatie en samenwerking

Het is van groot belang dat wij duidelijk communiceren over de bestuurlijke boete. De bedragen van de boetes zijn immers behoorlijk hoog en wij kunnen de bestuurlijke boete direct opleggen, zodra de overtreding wordt geconstateerd. Bovendien is de boete puur bedoeld om overtreders te straffen en worden naast de bestuurlijke boete eventueel ook nog andere dwangmiddelen ingezet (last onder bestuursdwang/dwangsom).

De consequenties van de inzet van de bestuurlijke boete zijn dus behoorlijk ingrijpend van aard. De wet vereist dan ook een zorgvuldige procedure. Goede informatie over het handhavingsinstrument bestuurlijke boete is daarin essentieel. De gemeente informeert de burgers en andere betrokkenen over de bestuurlijke boete als instrument bij overtredingen van de huisvestingsregels. Dat doen wij op de volgende wijzen:

- Na besluitvorming van deze beleidsregels een persbericht uit te laten gaan over de bestuurlijke boete.
- Informatie over de bestuurlijke boete inclusief (een verwijzing naar) deze nieuwe beleidsregels te plaatsen op de gemeentelijke website en in het Zaanstad Journaal (bijlage van het wekelijkse huis-aan-huisblad Zaans Stadsblad).
- De nieuwe Beleidsregels Bestuurlijke boete huisvestingsregelgeving Zaanstad 2021 op de website [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) plaatsen.
- Overtreders te informeren over de bestuurlijke boete (bijv. tijdens een gesprek met een toezichthouder, door middel van het uitreiken van een folder, het sturen van een informatiebrief, of het sturen van een brief met daarin het voornemen om een bestuurlijke boete op te leggen).
- In een folder uitleg te geven over de bestuurlijke boete. Deze folder verspreiden wij over diverse gemeentelijke afdelingen en andere organisaties. Ook kunnen de toezichthouders deze folders uitdelen tijdens hun werkzaamheden.
- Door periodiek te communiceren over de bestuurlijke boete in het Zaanstad Journaal. Dit kan de preventieve werking van dit instrument vergroten. Ook als de bestuurlijke boete al ingevoerd is, blijft een goede communicatie van belang. De afschrikwekkende werking heeft namelijk meer effect wanneer wij bijvoorbeeld openbaar maken hoeveel boetes zijn opgelegd en hoe hoog de boetes zijn.
- De interne organisatie te informeren over de bestuurlijke boete (door middel van een intranetbericht).

### *Samenwerking*

Om woonfraude te bestrijden werken wij met een aantal organisaties (nauw) samen. Dit betreft onder andere de woningbouwcorporaties en de politie. Deze organisaties gaan wij gericht informeren over de bestuurlijke boete.

Het gebruik maken van het handhavinginstrument bestuurlijke boete heeft gevolgen voor onze werkwijze en dient dus goed te worden afgestemd met deze organisaties. Daarnaast hebben met name deze organisaties veel contacten met de doelgroep (eigenaren, huurders van woningen etc.) en is het van belang dat zij de juiste informatie verstrekken over de bestuurlijke boete. Bovendien hebben deze organisatie een belangrijke rol om (mogelijke) overtredingen te signaleren en deze door te geven.

## 6. Organisatie

De invoering van het handhavinginstrument bestuurlijke boete heeft een aantal organisatorische consequenties.

### *Mandatering*

Wij zijn als het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het opleggen van de bestuurlijke boete voor de genoemde overtredingen in deze beleidsregels. Het Sectorhoofd Veiligheid, Vergunningen en Handhaving is gemandateerd om namens het college dergelijke boetes op te leggen (en het uitvoering geven aan deze Beleidsregels). Het Sectorhoofd Veiligheid, Vergunningen en Handhaving heeft op haar beurt de bevoegdheid ondergemandateerd aan de volgende ambtenaren binnen de sector:

- Afdelingshoofd Straattoezicht;
- Afdelingshoofd Gebruikstoezicht.

Het Afdelingshoofd Straattoezicht ondermandateert de bevoegdheid aan:

- Teamleider Straattoezicht;
- (administratieve) Juridische medewerkers van de afdeling Straattoezicht.

Bij politiek gevoelige besluiten wordt het college te allen tijde actief meegenomen in besluitvorming.

Mandaat tot het opleggen van een bestuurlijke boete is niet verleend aan degene die van de overtreding een rapport opmaakt (art. 10: 3 lid 4 Awb). Voor het opleggen van bestuurlijke boetes boven de € 340,- zijn wij namelijk verplicht om de constatering van de overtreding én de voorbereiding tot het daadwerkelijk opleggen van het besluit bestuurlijke boete in de ambtelijke organisatie te scheiden. Wij komen deze verplichting na door het toezicht op naleving van de huisvestingsregelgeving op te dragen aan de toezichthouders van de afdeling Gebruikstoezicht en de afdeling Straattoezicht. De voorbereiding tot het opleggen van het besluit bestuurlijke boete zal geschieden door de (administratieve) juridische medewerkers van de afdeling Straattoezicht en van de afdeling Gebruikstoezicht.

In bijlage 4 is het werkproces nader uiteengezet.

### *Registratiesysteem*

Overtredingen met betrekking tot de huisvestingsregelgeving worden geregistreerd in Mozard. Dit geldt in ieder geval voor zaken waarin een voornemen tot het opleggen van een bestuurlijke boete is verzonden. In het tweede kwartaal van 2021 zal hiermee aangevangen worden.

## 7. Verslaglegging

Het toepassen van bestuurlijke boetes bij overtredingen van de huisvestingsregels is een nieuwe bevoegdheid en werkwijze. Wij zullen in het jaarverslag van vergunningverlening, toezicht en handhaving inzicht geven over:

- Het aantal boetes;
- Effecten op het naleefgedrag;
- Kosten en opbrengsten.

## 8. Slotopmerking

Deze regels zijn beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

### *Hardheidsclausule*

Bijzondere omstandigheden kunnen leiden tot een afwijking van deze regels. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze regels naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten nadele van de betrokkenen (bijv. de eigenaar, bewoner) af te wijken van deze regels. Indien wordt afgeweken van deze regels wordt altijd inzichtelijke gemaakt om welke redenen(en) er wordt afgeweken. Afwijken van deze regels kan alleen met toestemming van het Sectorhoofd Veiligheid, Vergunningen en Handhaving en bij politiek gevoelige besluiten wordt het college te allen tijde actief meegenomen in besluitvorming.

Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na de bekendmaking van het gemeenteblad waarin zij worden geplaatst.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 16-03-2021

drs. J. Hamming, burgemeester  
drs. F.H.M. Apeldoorn, gemeentesecretaris

Deze nota wordt na vaststelling voor een ieder ter inzage gelegd van 25 maart 2021 tot 6 mei 2021 in het Stadhuis van Zaanstad. Van de vaststelling en terinzagelegging wordt ook mededeling gedaan in het Zaans Stadsblad.

### **Bijlage 1 Relevante artikelen Huisvestingswet en Huisvestingsverordening** (datum 2 maart 2021)

#### **Huisvestingswet 2014**

##### *Artikel 8*

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te nemen zonder vergunning van burgemeester en wethouders.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

##### *Artikel 21*

- Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
  - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
  - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
  - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
  - d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.
- De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening gevallen aanwijzen waarvoor een vrijstelling geldt of waarin een ontheffing kan worden verleend van een verbod als bedoeld in het eerste lid. Aan een vrijstelling of ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.

##### *Artikel 23a*

1. Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en gelegen in een in die verordening aangewezen gebied, voor een in die verordening omschreven vorm van toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
2. Een registratienummer als bedoeld in het eerste lid, wordt aangevraagd door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur.

##### *Artikel 23b*

1. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23a, kan hij in die huisvestingsverordening tevens bepalen dat het verboden is een op basis van dat artikel aangewezen categorie van woonruimte die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied voor een in de verordening omschreven vorm van toeristische verhuur meer dan een in die verordening bepaald aantal nachten per jaar in gebruik te geven voor toeristische verhuur.
2. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het eerste lid, kan hij in de huisvestingsverordening bepalen dat het verboden is de woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur, zonder deze verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. Een melding als bedoeld in het tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur.

#### *Artikel 23e*

Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 23b, eerste en tweede lid, kan hij in die huisvestingsverordening tevens verbieden dat degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte een aanbieding voor toeristische verhuur toont gedurende de rest van het jaar, indien diegene door burgemeester en wethouders ervan in kennis is gesteld dat de woonruimte die wordt aangeboden reeds voor het in de huisvestingsverordening bepaald aantal nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur.

#### *Artikel 24*

De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening regels omtrent de gronden die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 21, artikel 22, eerste lid, of artikel 23c, eerste lid kunnen leiden en de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in die artikelen.

#### *Artikel 35*

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, eerste en tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste of derde lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, artikel 23c, eerste lid, artikel 23d of artikel 23e, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.
2. De op te leggen bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:
  - a. het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid;
  - b. het bedrag dat is vastgesteld voor de derde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede lid, 23d of 23e;
  - c. het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23b, eerste lid, of artikel 23c, eerste lid, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26, en
  - d. het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van een verbod als bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21, artikel 23b, eerste lid, of artikel 23c, eerste lid, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.
3. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd.

### **Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021**

#### *Artikel 2.1.2 Reikwijdte vergunningplicht*

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

#### *Artikel 2.3.14 Bestuurlijke boete*

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. In afwijking van het eerste lid is de bestuurlijke boete niet van toepassing op het in gebruik geven van woonruimte door corporaties;
3. De boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt maximaal € 21.750,- (per 1 januari 2020).
4. De boete voor de eerste overtreding bedragen die in de tabel (bestuurlijke boete) zijn opgenomen in de kolom '1e overtreding'.
5. De boete voor de tweede en volgende overtreding bedragen die in de tabel zijn opgenomen in de kolommen '2e overtreding', '3e overtreding' en '4e overtreding e.v.'.
6. De bedragen in tabel als bedoeld in het derde lid worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximum geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

*Tabel Bestuurlijke boete (per 1 januari 2020)*

	1e overtreding	2e overtreding	3e overtreding	4e overtreding e.v.
In gebruik <u>nemen</u> van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (huurder)	€ 435,-	€ 435,-	€ 435,-	€ 435,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning (verhuurder) met één woonruimte in de verhuur	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 8.000,-
In gebruik <u>geven</u> van woonruimte zonder vergunning (verhuurder) met meer dan één woonruimte in de verhuur	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 16.000,-	€ 21.750,-

*Artikel 3.1.2 Reikwijdte vergunningplicht*

1. Verbod op omzetting in onzelfstandige woonruimte/ kamergewijze verhuur zonder vergunning  
Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder c, van de wet van zelfstandig in onzelfstandige woonruimte om te zetten, in algemeen spraakgebruik ook wel aangeduid als zijnde kamergewijze verhuur.
2. Verbod op woningvorming/ bouwkundig splitsen zonder vergunning  
Het is verboden om woonruimte aangewezen in artikel 3.1.1 zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de wet tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in verbouwde staat te houden, in deze verordening ook wel aangeduid als zijnde woningvorming en in algemeen spraakgebruik ook wel bekend als zijnde bouwkundig splitsen.

*Artikel 3.4.1 Bestuurlijke boete*

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21 onder c en d van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. In afwijking van het eerste lid is de bestuurlijke boete niet van toepassing op het in gebruik geven van woonruimte door corporaties;
3. De boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt maximaal € 21.750 (per 1 januari 2020).
4. De boete voor de eerste overtreding staat in de 'Tabel bestuurlijke boete omzetting en woningvorming' in de kolom '1e overtreding'.
5. Indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod, bedraagt de boete het bedrag in de kolom 'recidive'.
6. De bedragen in tabel als bedoeld in het derde, vierde en vijfde lid worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximum geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

*Tabel Bestuurlijke boete omzetting en woningvorming*

Overtreden van de verboden	Boete (per 1 januari 2020)	Recidive (per 1 januari 2020)
----------------------------	----------------------------	-------------------------------

Omzetten van één woonruimte/ woning zonder omzettingsvergunning (artikel 3.1.2, eerste lid, obv artikel 21 onder c van de wet) en	€ 4.350,-	€ 8.700,-
Bouwkundig splitsen van één woonruimte/ woning zonder woningvormingsvergunning (artikel 3.1.2, tweede lid obv artikel 21 onder d van de wet)		
Omzetten van meerdere woonruimten/ woningen zonder omzettingsvergunning (obv artikel 21 onder c van de wet) en	€ 8.700,-	€ 21.750,-
Bouwkundig splitsen van meerdere woonruimtes/ woningen zonder woningvormingsvergunning (artikel 3.1.2, tweede lid obv artikel 21 onder d van de wet)		

**Artikel 3.5.2 ( obv artikel 23a) Verbod verhuur en verbod publiceren zonder registratienummer**

1. Het is verboden om een woonruimte of deel daarvan, behorend tot artikel 3.5.1, voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.
2. Een registratienummer als bedoeld in het eerste lid, wordt aangevraagd door degene die een woonruimte of deel daarvan aanbiedt voor toeristische verhuur.
3. Het is verboden om een aanbod tot het gebruik van een woonruimte of deel daarvan, als bedoeld in het eerste lid, voor toeristische verhuur te publiceren zonder dat daarbij een registratienummer is vermeld.

**Artikel 3.5.3 ( obv artikel 23b) Verbod verhuur meer dan 30 nachten en verbod verhuur zonder melding vooraf voor particuliere vakantieverhuur**

1. Het is verboden een woonruimte voor particuliere vakantieverhuur meer dan 30 nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur.
2. Het is verboden de woonruimte in gebruik te geven voor particuliere vakantieverhuur, zonder deze verhuring vooraf te melden bij burgemeester en wethouders.
3. Een melding als bedoeld in het tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor particuliere vakantieverhuur.

**Artikel 3.5.4 ( obv artikel 23d) Dienstverlener informeert aanbieder over verboden**

Degene die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, dient degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur te informeren over de verboden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid en artikel 23b, eerste en tweede lid.

**Artikel 3.5.5 ( obv artikel 23 e) Verbod op publiceren voor dienstverlener indien in kennis gesteld over verhuur woonruimte meer dan 30 nachten**

Het is verboden dat degene die een dienst verleent, zoals genoemd in artikel 3.5.4, een aanbieding voor particuliere vakantieverhuur toont gedurende de rest van het kalenderjaar, indien diegene door burgemeester en wethouders ervan in kennis is gesteld dat de woonruimte die wordt aangeboden reeds voor 30 nachten in dat kalenderjaar in gebruik is gegeven voor particuliere vakantieverhuur.

**Artikel 3.7.1 Bestuurlijke boete toeristische verhuur en last onder dwangsom**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 23a, 23 b, 23 d en 23 e van de wet.
2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op: voor overtredingen in de zin van artikel 23a, 23 b, 23 d en 23 e van de Huisvestingswet overeenkomstig de 'Tabel Bestuurlijke boete toeristische verhuur'.
3. De bedragen in de 'Tabel Bestuurlijke boete' als bedoeld in het tweede lid worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximumbedrag geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.
4. Burgemeester en wethouders kunnen een last onder bestuursdwang ter handhaving van artikel 5:20, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht opleggen, voor zover het betreft de verplichting tot het verlenen van medewerking aan de krachtens artikel 4.2.2 aangewezen ambtenaren.

**Tabel Bestuurlijke boete toeristische verhuur**

Overtreden van de verboden	Boete (per 1 januari 2020)	Boetemaxima
----------------------------	----------------------------------	-------------



Verhuur zonder registratienummer (artikel 3.5.2, eerste lid obv artikel 23a, eerste lid van de wet)	€ 8.700,-	Het bedrag dat is vastgesteld voor de <u>derdecategorie</u> , bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede lid, 23d of 23e
Publiceren zonder registratienummer (artikel 3.5.2, derde lid obv artikel 23a, derde lid van de wet)	€ 8.700,-	Het bedrag voor derde categorie.
Particuliere vakantieverhuur meer dan 30 nachten per kalenderjaar (artikel 3.5.3, eerste lid obv artikel 23b, eerste lid van de wet)	€ 21.750,-	Het bedrag dat is vastgesteld voor de <u>vierdecategorie</u> , bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, <u>artikel 23b, eerste lid</u> , of artikel 23c, eerste lid, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26
Particuliere vakantieverhuur meer dan 30 nachten per kalenderjaar (artikel 3.5.2, eerste lid obv artikel 23b, eerste lid van de wet), indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.	€ 21.750,-	Het bedrag dat is vastgesteld voor de <u>vijfdecategorie</u> , bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van een verbod als bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21, <u>artikel 23b</u> , eerste lid, of artikel 23c, eerste lid, <u>in- dien</u> binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.
<i>3.5.2 moet 3.5.3 zijn en zal bij de eerst volgende technische wijze aangepast worden in de huisvestingsverordening .</i>		
Particuliere vakantieverhuur zonder melding (artikel 3.5.3, tweede lid obv artikel 23b, tweede lid van de wet)	€ 8.700,-	Het bedrag voor derde categorie.
Dienstverlening gericht op publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur zonder informeren van aanbieder over verboden (artikel 3.5.4 obv artikel 23d van de wet)	€ 8.700,-	Het bedrag voor derde categorie.
Dienstverlening gericht op publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur indien in kennis gesteld over verhuur woonruimte meer dan 30 nachten (artikel 3.5.5 obv artikel 23e van de wet)	€ 8.700,-	Het bedrag voor derde categorie.

## Bijlage 2 Criteria beoordeling zienswijze per overtreding

Het is aan de indiener van de zienswijze om zaken die hij in de zienswijze aan de orde stelt aannemelijk te maken. Ter beoordeling van de zienswijze kan de indiener verzocht worden om nadere informatie aan te leveren.

### *Hardheidsclausule*

In gevallen waarin bewoners en/of eigenaren niet voldoen aan onderstaande criteria, kunnen er andere zwaarwegende redenen zijn om:

- de betalingstermijn van de bestuurlijke boete te verlengen;
- de hoogte van de bestuurlijke boete te matigen;
- de bestuurlijke boete niet meer op te leggen.

Deze niet nader omschreven redenen zijn ter beoordeling van het Sectorhoofd Veiligheid, Vergunningen en Handhaving.

## A. In gebruik geven en nemen woonruimte

### Eigenaren

#### *Grote eigenaar (de eigenaar verhuurt meer dan twee woningen):*

- Eigenaar heeft de bewoner andere passende huisvesting aangeboden. Passend qua huurprijs (bijv. vergelijkbaar met de huidige huurprijs, huurprijs is redelijk voor de geleverde woning) en kwaliteit van de woning (bijv. geleverde woning is qua grootte vergelijkbaar met de huidige woning). Tevens verhuist de bewoner één maand na ontvangstdatum van de zienswijze brief.
- Bewoner weigert te vertrekken en eigenaar kan aantonen dat hij een procedure is gestart bij de rechtbank.

#### *Kleine eigenaar (de eigenaar verhuurt één of twee woningen):*

- Eigenaar kan aantonen dat hij actie heeft ondernomen door bewoner andere passende huisvesting te geven en/of heeft aangeboden. Passend qua huurprijs (bijv. vergelijkbaar met de huidige

- huurprijs, huurprijs is redelijk voor de geleverde woning) en kwaliteit van de woning (bijv. geleverde woning is qua grootte vergelijkbaar met de huidige woning). Tevens verhuist de bewoner binnen één maand na ontvangstdatum van de zienswijze brief.
- Bewoner weigert te vertrekken en eigenaar kan aantonen dat hij een procedure is gestart bij de rechtbank.
  - Er zijn bijzondere sociale redenen zoals ernstige ziekte van eigenaar of directe familie.

*Verder gelden voor alle eigenaren de volgende aanvullende voorwaarden bij de beoordeling van de zienswijze:*

- Er geen overlast is en/of de eigenaar onderneemt de nodige stappen om dit te voorkomen.
- Er is geen achterstallig onderhoud.
- Er is geen overbewoning.
- De huurprijzen zijn redelijk (conform prijzen wooncorporaties).
- Er is geen sprake van uitbuiting.
- Er zijn geen andere illegale zaken.
- Er zijn geen aanschrijvingen vanuit de gemeente aangaande onrechtmatige zaken.

### Bewoners

*Voor de bewoner:*

- De bewoner is chronisch ziek of niet in staat om op korte termijn te verhuizen (aan te tonen door de bewoner door bijv. verklaring arts, brief ziekenhuis).
- Er dreigt dakloosheid en er zijn kinderen van 12 jaar en jonger betrokken.
- Er is aantoonbaar een andere woning gehuurd die op korte termijn betrokken kan worden.

*Verder gelden voor alle bewoners de volgende aanvullende voorwaarden bij de beoordeling van de zienswijze:*

- De bewoners veroorzaken geen overlast.
- Bewoner staat ingeschreven als woningzoekende.
- Bewoners staan ingeschreven in de BRP.
- Bewoners veroorzaken geen vervuiling van de woning, tuin of omgeving.

Indien voldaan wordt aan bovenstaande criteria kan de boete met maximaal 50% worden gematigd.

### **B. Woningssplitsing**

Wanneer de woningssplitsing door een particulier wordt uitgevoerd, zonder dat sprake is van een (beoogde) bedrijfsmatige exploitatie, en:

- Geen sprake is van overlast is en/of de eigenaar onderneemt de nodige stappen om dit te voorkomen;
- Geen sprake is van achterstallig onderhoud;
- Geen sprake is van overtredingen van bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de brand- en/of vluchtveiligheid;
- Geen sprake is van overbewoning;
- De huurprijzen redelijk zijn (conform Uitvoeringswet en regeling huurprijzen woonruimte);
- Geen sprake is van uitbuiting van de bewoners;
- Geen sprake is van andere illegale zaken;
- Bewoners staan ingeschreven in de BRP;
- Geen sprake is van aanschrijvingen vanuit de gemeente aangaande onrechtmatige zaken;

kan de boete met maximaal 50% worden gematigd.

### **C. Kamergewijze verhuur**

Wanneer de kamergewijze verhuur door een particulier wordt uitgevoerd, zonder dat sprake is van een (beoogde) bedrijfsmatige exploitatie, en:

- Geen sprake is van overlast is en/of de eigenaar onderneemt de nodige stappen om dit te voorkomen;
- Geen sprake is van achterstallig onderhoud;

- Geen sprake is van overtredingen van bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de brand- en/of vluchtveiligheid;
- Geen sprake is van overbewoning;
- De huurprijzen redelijk zijn (conform Uitvoeringswet en regeling huurprijzen woonruimte);
- Geen sprake is van uitbuiting van de bewoners;
- Geen sprake is van andere illegale zaken;
- Bewoners staan ingeschreven in de BRP;
- Geen sprake is van aanschrijvingen vanuit de gemeente aangaande onrechtmatige zaken;

kan de boete met maximaal 50% worden gematigd.

#### **D. Toeristische verhuur**

- Wanneer de verhuur aantoonbaar slechts eenmalig – en niet langer dan voor de duur van drie nachten – heeft plaatsgevonden wordt voor het verhuren zonder registratienummer en/of zonder het doen van een melding geen boete opgelegd.
- Wanneer de overschrijding van het maximale aantal nachten van 30 per jaar aantoonbaar slechts één tot en met drie nachten bedraagt, en:
  - Geen meldingen bekend zijn van overlast;
  - Geen sprake is van overtredingen van bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de brand- en/of vluchtveiligheid;
  - Geen sprake is van andere illegale zaken;
  - Geen sprake is van aanschrijvingen vanuit de gemeente aangaande onrechtmatige zaken;

kan de boete voor het overschrijden van het maximale aantal nachten met maximaal 75% worden gematigd.

- Wanneer de overschrijding van het maximale aantal nachten van 30 per jaar aantoonbaar slechts vier tot en met zeven nachten bedraagt, en:
  - Geen meldingen bekend zijn van overlast;
  - Geen sprake is van overtredingen van bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de brand- en/of vluchtveiligheid;
  - Geen sprake is van andere illegale zaken;
  - Geen sprake is van aanschrijvingen vanuit de gemeente aangaande onrechtmatige zaken;

kan de boete voor het overschrijden van het maximale aantal nachten met maximaal 50% worden gematigd.

#### **Bijlage 3 Procesbeschrijving signaleren overtredingen huisvestingsvergunning**

(alleen in de wijken Poelenburg en Peldersveld worden huisvestingsvergunningen verleend)

Signaal van mogelijke overtredingen via:

- Burgerzaken (zie A. Nieuwe inschrijving BRP zonder huisvestingsvergunning)
- Controle van de achterstandslijst (Zie B.)
- Vergunningaanvraag (zie C.)
- Meldingen van overlast (zie D.)
- Controle van de Registratie Niet-ingezetenen (Zie E.)
- Leegstand (Zie F.)

#### **A. Nieuwe inschrijving BRP zonder huisvestingsvergunning**

1. Bewoner schrijft zich digitaal in of aan de balie en heeft geen huisvestingsvergunning. De verhuis-aangifte wordt aangehouden door burgerzaken. De bewoner wordt pas ingeschreven zodra de vergunning is verleend.
2. Bewoner wordt geïnformeerd dat er een huisvestingsvergunning aangevraagd moet worden.
3. Burgerzaken geeft de brief, folder en bereidheid aan bewoner mee.
4. Burgerzaken informeert Team Wijkgericht Overlast via mailbox huisvestingsvergunningen.

#### **B. Controle achterstandslijst**

Niet alle eigenaren/ bewoners woonachtig binnen het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening waren op de hoogte dat zij een huisvestingsvergunning moesten aanvragen. In het vierde kwartaal van 2020 zijn zij hierover geïnformeerd. Bewoners en eigenaren hebben een brief en folder ontvangen waarin staat dat zij een huisvestingsvergunning moesten aanvragen. Na 4 weken is er gecontroleerd door medewerkers van het Team Wijkgericht Overlast of de aanvraag is ingediend en wat de stand van zaken is.

#### C. Proces aanvraag huisvestingsvergunning

1. De behandeling van een aanvraag huisvestingsvergunning kan 'on hold' worden gezet als er twijfels zijn bijv. als meerdere personen in één woning wonen en er twijfel bestaat of er wel een huisvestingsvergunning nodig is. De wettelijke beslistermijn van acht weken loopt wel door.
2. De administratie van het Team Wijkgericht Overlast plaats het adres van de woning op de looplijst van de toezichthouders.
3. De toezichthouders voeren zo spoedig mogelijk een controle uit.
4. De uitkomst van de controle bepaalt of een huisvestingsvergunning nodig is.
5. Is er sprake van kamerverhuur of woningsplitsing dan wordt er geen huisvestingsvergunning verleend maar volgt er wel een onderzoek door het Team Wijkgericht Overlast of de afdeling Gebruikstoezicht (afhankelijk van de wijk).
6. In de overige gevallen wordt het huisvestingsvergunningenproces voortgezet.

#### D. Meldingen van overlast

Overlast meldingen komen binnen in de mailbox huisvestingsvergunningen. Dit kunnen meldingen zijn van collega's van bijvoorbeeld straattoezicht, maar ook meldingen van omwonenden.

Soms vormt een melding van overlast de aanleiding voor de medewerkers van het Team Wijkgericht Overlast om een controle uit te voeren van de Huisvestingsverordening. Bij de controle wordt nagegaan of er nog steeds sprake is van overlast. De toezichthouder legt zijn bevindingen vast in een rapport. Tevens wordt er nagegaan of er voor het betreffende adres een huisvestingsvergunning is verleend en/of er een vergunningsplicht geldt. Bovendien volgt er een controle van de Basisregistratie Personen (BRP) en wordt het adres in relatie tot de leegstandslijst bekeken.

#### E. Registratie Niet-ingezetenen (RNI)

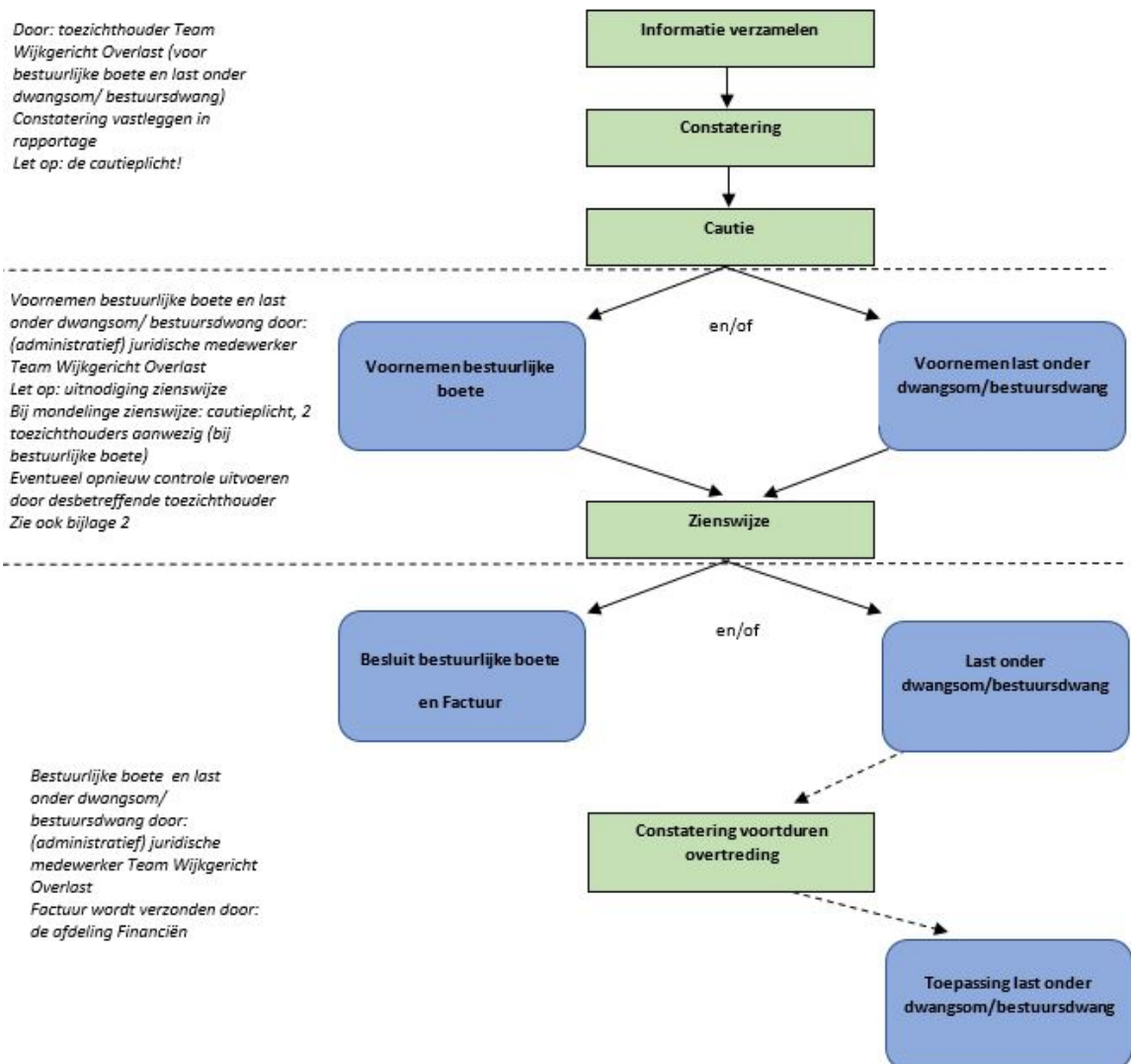
Controle van de RNI is belangrijk. Het vermoeden is nu dat veel arbeidsmigranten zich feitelijk zouden moeten inschrijven in de BRP, maar dit niet doen. Op die manier blijven ze onzichtbaar voor de gemeente en ook in het kader van de Huisvestingsverordening. Als bewoners aangeven aan de toezichthouders dat ze zich hebben ingeschreven bij de RNI dan gaan we dit altijd na (en volgen er eventuele acties).

#### F. Leegstand

Op verzoek van de afdeling Burgerzaken worden er 'leegstandscontroles' gehouden in de wijken Poelenburg en Peldersveld. Mogelijk is het pand wel bewoond en zijn de bewoners niet ingeschreven in de BRP of ingeschreven in de RNI. Voor de leegstandscontroles levert de afdeling Burgerzaken een actuele lijst aan (in de mailbox Huisvestingsvergunning). Als uit controle blijkt dat het pand inderdaad leeg staat, dan wordt dit geregistreerd in de leegstandslijst. Indien blijkt dat het pand bewoond is, worden de stappen behorende bij D. Meldingen van overlast gevolgd.

#### **Bijlage 4 Werkprocesschema bestuurlijke boete huisvestingsregelgeving**

Dit schema geldt voor de onderwerpen: in gebruik geven en nemen woonruimte, woningsplitsing, kamergewijze verhuur en toeristische verhuur.



### Toelichting op het werkprocesschema

Bij het schema is uitgegaan van een zaak die opgepakt wordt door het Team Wijkgericht Overlast. Ook de afdeling Gebruikstoezicht pakt zaken op. De verdeling van de zaken c.q. taken tussen het Team Wijkgericht Overlast en de afdeling Gebruikstoezicht is hieronder uitgewerkt.

#### Wijkgericht Overlast

Het Team Wijkgericht Overlast betreft onder andere een samenwerkingsverband van de Afdelingen Straattoezicht en Gebruikstoezicht. De aansturing van het Team Wijkgericht Overlast wordt verzorgd door de Afdeling Straattoezicht.

Het Team Wijkgericht Overlast richt zich primair op de volgende 4 wijken:

- Russische buurt;
- Zaandam zuid (incl. Zuiddijk);
- Poelenburg;
- Peldersveld.

Het Team Wijkgericht Overlast pakt qua handhaving alle vier de onderwerpen uit de Huisvestingsverordening op. Het betreft de onderwerpen:

- Onderwerp 1. In gebruik geven en nemen woonruimte
- Onderwerp 2. Woningplitsing/Woningvorming/Bouwkundig splitsen
- Onderwerp 3. Kamergewijze verhuur
- Onderwerp 4. Toeristische verhuur

Handhaving betreft het opleggen van een bestuurlijke boete en ook het opleggen van een last onder dwang/bestuursdwang. Beiden worden verzorgd door het Team Wijkgericht Overlast.

Als een situatie vanuit de Huisvestingsverordening wordt opgepakt en er komen daarbij andere bouw/ro zaken aan het licht dan worden ook die door het Team Wijkgericht Overlast opgepakt.

De methodiek van de afdeling Gebruikstoezicht wordt daarbij gehanteerd.

Afdeling Gebruikstoezicht

Bouw/ro meldingen en handhavingsverzoeken die los staan, en los blijven staan, van de Huisvestingsverordening worden opgepakt door de afdeling Gebruikstoezicht (ook als ze betrekking hebben op een van bovengenoemde wijken).

Indien er een overtreding van de Huisvestingsverordening buiten een van de bovengenoemde wijken wordt geconstateerd dan pakt Gebruikstoezicht de handhaving op.