

Beleidsregel sluiten en beheerovername Rotterdam 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van 29 november 2022 van Stadsontwikkeling; registratienummer 22bo6557;

gelet op de artikelen 13b, 14 en 17 van de Woningwet en de artikelen 1.6, 1.7, 4.1, artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid en 18.12 Omgevingswet en artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat het in het kader van de bestrijding van achterstallig onderhoud aan- en onrechtmatig gebruik van panden, open erven en terreinen, wenselijk is om beleid vast te stellen voor het opleggen van een bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Woningwet en Omgevingswet;

besluit:

1. Inleiding

De verantwoording voor onderhoud en gebruik van gebouwen ligt bij de eigenaren. In het programma particuliere woningvoorraad worden woningeigenaren aangezet en gesteund om de kwaliteit van hun woningen te verbeteren. In samenwerking met andere partijen investeert Rotterdam hierin. De gemeente wil met deze partijen en de particuliere woningeigenaren werken aan de kwaliteitsverbetering en opwaardering van kwetsbare woningen. De gemeente Rotterdam helpt (informeert, adviseert, faciliteert) de eigenaren die van goede wil zijn hun huizen en panden goed te onderhouden en te (laten) gebruiken. Helaas zijn er in Rotterdam eigenaren en die de (bouw)regelgeving keer op keer overtreden. Deze niet welwillende eigenaren en gebruikers frustreren onze ambitie om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken. Het gedrag van eigenaren en gebruikers wordt bij voorkeur op preventieve manier beïnvloed. Als het niet anders kan, is repressief ingrijpen aangewezen.

Doorgaans wordt bij constatering van een overtreding een last onder dwangsom opgelegd. Deze leidt weliswaar in een deel van de gevallen tot beëindiging van de overtreding maar blijkt geen garantie te zijn voor de toekomst: veel eigenaren en gebruikers gaan daarna opnieuw in de fout. Aantasting van de veiligheid, de gezondheid en de leefbaarheid in de omgeving van het pand, ligt daar voortdurend op de loer. Het is om die reden dat Rotterdam samen met andere steden met vergelijkbare problemen bij de betrokken Ministeries aan de bel heeft getrokken. Dit heeft destijds geleid tot een wijziging van de Woningwet: met ingang van 1 januari 2015 is de bestuurlijke boete in de Woningwet opgenomen, is het instrument van de beheerovername toegankelijker gemaakt en is de bepaling over het sluiten van een woning aangepast.

De bestuurlijke boete is thans geregeld in artikel 18.12 Omgevingswet. De bestuurlijke boete kan opgelegd worden bij de tweede overtreding binnen twee jaar en volgende overtredingen van artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet (oud: artikel 1b Woningwet).

De beheermaatregel kan in twee gevallen worden opgelegd:

1. Bij overtreding van artikel 4.1, eerste lid en 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet (oud artikel 1a en 1b Woningwet) als deze gepaard gaat met bedreiging van de leefbaarheid of gevaar voor de veiligheid of gezondheid en een opgelegde last onder dwangsom niet heeft geleid tot het ongedaan maken of beëindigen van die overtreding.
2. Na sluiting van het pand op grond van artikel 17 Woningwet, artikel 174a Gemeentewet, een verordening als bedoeld in artikel 174 Gemeentewet of artikel 13b Opiumwet.

Doordat voorafgaande sluiting van het pand geen noodzakelijke voorwaarde meer is voor een beheerovername is deze maatregel toegankelijker gemaakt. Daarnaast is het verhaal van gemaakte kosten op de overtreder beter geregeld dan voorheen.

De sluiting kan worden opgelegd bij herhaaldelijke overtreding van artikel 4.1, eerste lid en 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet (oud: artikel 1a en 1b Woningwet) die gepaard gaat met bedreiging van de leefbaarheid of gevaar voor de veiligheid of gezondheid.

2. Kernbegrippen uit wetgeving en beleid

Overtredingen artikel 4.1 en 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet (oud: artikel 1a en 1b Woningwet)

De maatregelen draaien om overtredingen van de artikelen 4.1, eerste lid en 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet te beëindigen of in de toekomst te voorkomen. De bestuurlijke boete kan op grond van artikel 18.12 Omgevingswet opgelegd worden bij herhaaldelijke overtreding van:

- artikel 4.1, eerste lid van de Omgevingswet, een omgevingsplan gestelde regels over het gebruik of de staat van open erven of terreinen of het gebruik van gebouwen, of over het tegengaan van hinder,
- artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid van de Omgevingswet, gestelde verboden voor en regels of voorschriften over bouwactiviteiten, sloopectiviteiten en het gebruik en in stand houden.

Voorbeeld van een overtreding van artikel 4.1, eerste lid, van de Omgevingswet is: een pand (laten) gebruiken voor een hennepkwekerij.

Bij overtredingen van artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet is veelal sprake van strijdigheid met de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het zijn technische en gebruiksvorschriften die betrekking hebben op (brand)veiligheid en gezondheid. Voorbeelden van overtredingen zijn: niet voldoen aan eisen voor sterkte aan de constructie, niet voldoen aan de eisen van brandcompartimentering, blokkeren van een vluchtroute, overbewoning, achterwege laten van een melding inzake brandveilig gebruik.

Bedreiging van de leefbaarheid en gevaar voor de gezondheid of veiligheid

Een hogere bestuurlijke boete kan worden opgelegd als de (herhaalde) overtreding gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid.

De beheer- en de sluitingsmaatregel kunnen alleen worden opgelegd als de (herhaalde) overtreding gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid.

Leefbaarheid/fysieke leefomgeving

De beoordeling of sprake is van bedreiging van de leefbaarheid/fysieke leefomgeving wordt gedaan aan de hand van de beschrijving in de kamerstukken bij het wetsvoorstel (TK 201302014, 33 798, 6, pag. 2): "In het kader van de Woningwet gaat het bij leefbaarheid om de wijze waarop een pand wordt gebruikt en de staat van onderhoud van een pand waardoor hinder in en verloedering van de woonomgeving kan worden veroorzaakt. In één straat of woonblok kan een dergelijke overlastsituatie vanuit één woning tot aantasting van de leefbaarheid leiden. Het kan bijvoorbeeld ook gaan om frequent gebruik van tuinen als stortplaats voor grof huisvuil en situaties waarin er sprake is van bewuste verkrotting van panden. Het voortduren van deze situaties hoeft niet per definitie te leiden tot een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid, maar kan wel een buitengewoon negatief, en dus verloederend, effect op de directe woonomgeving (hebben)." Ook in de Omgevingswet is de zorgplicht voor bouwwerken niet beperkt tot de veiligheid en gezondheid. De zorgplicht ziet tevens op de omgevingskwaliteit van die bouwwerken. Derhalve wordt in dit beleid met de leefbaarheid de algehele fysieke leefomgeving bedoeld.

Kernwoorden bij de beoordeling van bedreiging van de leefbaarheid/fysieke leefomgeving zijn: hinder, verloedering, overlast, verkrotting.

Eigenaargericht

Zoals hierboven al is opgemerkt, ligt de verantwoording voor goed onderhouden panden bij de eigenaren. Dit geldt ook als de eigenaar zijn bezit uit handen geeft aan (verhuurt via) tussenpersonen als verhuurmakelaars en beheerorganisaties. In het programma particuliere woningvoorraad wordt de eigenaar dan ook centraal gesteld. In het onderhavige beleid borduren we hier als volgt op voort.

Overtreding in een ander pand

Bij de 2de overtreding van artikel 4.1, eerste lid en 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet kan de overtreder naast een last onder dwangsom/bestuursdwang een bestuurlijke boete opgelegd krijgen. Dit geldt ook als de overtreding betrekking heeft op een ander pand dan waarop de eerdere overtreding betrekking had. Een eigenaar ten aanzien van wie een overtreding in het ene pand is geconstateerd, kan bij een volgende overtreding in een ander pand dus meteen geconfronteerd worden met een bestuurlijke boete (naast een last onder dwangsom/bestuursdwang).

Achterstallig onderhoud

Als het onderhoud van een pand (open erf of terrein) te wensen overlaat en sprake is van overtreding van artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet, kan sprake zijn van een keten van overtredders: van beheerders (degenen die uit anderen hoofde bevoegd zijn tot het treffen van voorzieningen) tot de eigenaar. In dat geval zal de bestuurlijke boete aan de eigenaar worden opgelegd. Hiermee willen we eigenaren prikkelen om goede afspraken te maken met hun beheerder: de eigenaar moet bedingen dat de beheerder zijn bezit goed beheert.

Gebruiken en laten gebruiken

Als een bouwwerk (open erf of terrein) zodanig wordt gebruikt dat sprake is van overtreding van het Besluit bouwwerken leefomgeving (4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet), kan ook sprake zijn van een keten van overtreders: van bewoners, tussenpersonen tot de eigenaar. De beoordeling of ook hier de eigenaar een bestuurlijke boete kan worden opgelegd, zal worden gedaan aan de hand van de jurisprudentie over het 'laten gebruiken'. Van laten gebruiken in strijd met de regelgeving is kort gezegd sprake als de eigenaar/verhuurder niet heeft voldaan aan zijn zorgplicht/zich niet als een goed verhuurder heeft gedragen. De beoordeling hiervan wordt gedaan aan de hand van de 'Regels goed verhuren' (www.rotterdam.nl/goedeverhuur). De bewijslast van goed verhuurderschap rust op de eigenaar/beheerder.

Meerdere overtreders

Het kan dus voorkomen dat meerdere overtreders bij een overtreding betrokken zijn. De hier geschetste eigenaarsgerichte aanpak laat onverlet dat (ook) andere overtreders kunnen worden geconfronteerd met een bestuurlijke boete.

Beheerovername altijd eigenaarsgericht

De beheermaatregel kan bij herhaalde overtreding van artikel 4.1, eerste lid en 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet opgelegd worden aan de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw, open erf of terrein (de beheerder). Ook hier is het beleidsuitgangspunt dat de maatregel wordt opgelegd aan de eigenaar. Het eigenaarsgerichte blijkt verder uit de mogelijkheid om bij een volgende overtreding van artikel 4.1, eerste lid en 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet in een ander pand van die eigenaar meteen een beheermaatregel op te leggen. Van beheerovername kan in alle gevallen alleen sprake zijn als de overtreding gepaard gaat met bedreiging van de leefbaarheid of bij gevaar voor de veiligheid of gezondheid.

Beleidsuitgangspunt 'Three strikes you're out'

Beleidsuitgangspunt is dat een overtreder eerst wordt geconfronteerd met een last onder dwangsom bij een volgende overtreding zal daarnaast een bestuurlijke boete worden opgelegd. Bij de derde overtreding zal, als de overtreding gepaard gaat met bedreiging van de leefbaarheid of bij gevaar voor de veiligheid of gezondheid, in beginsel het beheer van het pand worden overgenomen. Wel wordt uitdrukkelijk de mogelijkheid opengehouden om een beheerovername bij bedreiging van de leefbaarheid of bij gevaar voor de veiligheid of gezondheid direct (nadat de eerste last onder dwangsom geen effect heeft gehad) in te zetten.

3. De bestuurlijke boete (18.12 Omgevingswet)

Eerste overtreding(en): last onder dwangsom/bestuursdwang

Bij constatering van de eerste overtreding(en) van artikel 4.1, eerste lid en 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet wordt de overtreder met een brief verzocht de gebreken binnen een bepaalde termijn te herstellen. De brief bevat ook het voornemen om een last onder dwangsom/bestuursdwang op te leggen. De overtreder kan ten aanzien van het geuite voornemen zijn zienswijze geven. Als geen zienswijze is ingediend of als de zienswijze geen aanleiding geeft tot een ander inzicht, wordt de overtreder een last onder dwangsom of bestuursdwang opgelegd. In de brief wordt de overtreder al geïnformeerd dat bij een volgende overtreding naast een last ook een bestuurlijke boete zal worden opgelegd.

Tweede overtreding(en): last onder dwangsom/bestuursdwang en een bestuurlijke boete

Als de overtreder binnen twee jaar na constatering van de eerste overtreding(en) opnieuw één of meerdere overtredingen van artikel 4.1, eerste lid en 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet in hetzelfde of in een ander pand begaat, wordt naast de last onder dwangsom/bestuursdwang ook een bestuurlijke boete opgelegd.

Boetecategorieën

Bij het opleggen van een bestuurlijke boete worden 4 categorieën onderscheiden. De tweede, derde en vierde categorie zijn verzwarende omstandigheden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bedrijfsmatigheid en of de overtreding gepaard gaat met bedreiging van de leefbaarheid of gevaar voor veiligheid of gezondheid.

Bedrijfsmatig

Van bedrijfsmatige exploitatie is sprake als de overtreder aantoonbaar vier of meer woonruimten bezit of beheert. Onder woonruimte wordt zowel zelfstandige als niet zelfstandige woonruimte verstaan.

Bedreiging van de leefbaarheid/fysieke leefomgeving

Voor de omschrijving van dit begrip wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

Verhouding bestuurlijke boete tot strafrecht

Het overtreden van de artikelen 4.1, eerste lid en 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet is ook strafbaar op grond van de Wet op de economische delicten. Met in achtneming van artikel 5:44, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht is met het Openbaar Ministerie overeengekomen dat als uitgangspunt geldt dat bij overtredingen van artikel 4.1, eerste lid, of 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet de bestuurlijke boete prevaleert. In uitzonderlijke situaties zoals bij overtredingen die tot rampen, bijna-rampen en ernstige gevolgen voor de gezondheid en/of de veiligheid leiden waardoor de plaatselijke samenleving ernstig geschokt kan worden (TK 2013-2014, 33 798, nr. 3) alsmede bij twijfelgevallen zal overleg plaatsvinden met het Openbaar Ministerie over mogelijke strafrechtelijke vervolging.

De boetebedragen

In onderstaande tabel zijn de boetebedragen opgenomen.

Tabel Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 4.1 eerste lid en 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet

Overtreding Categorie	2 ^{de}	3 ^{de}	4 ^{de} en meer
Overtreding cat. 1	€ 1.000	€ 4.000	€ 8.100
Overtreding vanuit een bedrijfsmatige exploitatie cat. 2	€ 4.000	€ 8.100	€ 8.100
Overtreding die gepaard gaat met bedreiging van de leefbaarheid of gevaar voor veiligheid of gezondheid cat. 3	€ 6.000	€ 16.000	€ 20.250
Overtreding vanuit een bedrijfsmatige exploitatie die gepaard gaat met bedreiging van de leefbaarheid of gevaar voor veiligheid of gezondheid cat. 4	€ 12.000	€ 20.250	€ 20.250

Toelichting

1. De tabel begint met de tweede overtreding(en) omdat op de eerste overtreding(en), conform de wettekst, zal worden gereageerd met een last onder dwangsom of bestuursdwang;
2. Uit de tabel blijkt dat de boete hoger wordt bij volgende overtredingen (recidive);
3. Van recidive is sprake wanneer na het opleggen van een last onder dwangsom/bestuursdwang/bestuurlijke boete voor een overtreding van artikel 4.1, eerste lid of 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw artikel 4, eerste lid, of 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet overtreedt in hetzelfde of in een ander pand; het maakt daarbij niet uit of de overtreder de eerste overtreding zelf (binnen de begunstigingstermijn) heeft hersteld/laten herstellen;
4. De termijn voor recidive bedraagt twee jaar en vangt aan op het moment dat de eerdere overtreding(en) is/zijn geconstateerd;
5. In alle gevallen zal naast de bestuurlijke boete ook een last onder dwangsom/bestuursdwang worden opgelegd (herstel blijft vereist);
6. Uitgangspunt is dat bij de derde overtreding (ook) een beheerovername mogelijk is. Hierover gaat het volgende hoofdstuk;

4. Beheerovername

Relevante bepalingen artikel 13b, 14 en 17 van de Woningwet in samenhang met de artikelen 4.1, eerste lid en 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet.

Zorgvuldigheid

De beheerovername en sluiting reguleren het eigendom en tasten daarmee het ongestoord genot van het eigendomsrecht aan. De zorgvuldigheid eist daarom dat de middelen pas in het uiterste geval worden toegepast als andere middelen: dwangsom, bestuursdwang, bestuurlijke boete, geen soelaas meer bieden. Dit is volgens de eis van subsidiariteit. Ook geldt dat er een redelijk evenwicht moet bestaan tussen het middel (de beheerovername/sluiting) en het doel (het wegnemen van de gevaarzetting of de bedreiging van de leefbaarheid. Dit is volgens de eis van proportionaliteit.

Uitgangspunt: bij derde overtreding beheerovername

Met deze eisen in het achterhoofd is besloten het instrument van de beheerovername in te zetten bij constatering van de derde overtreding(en) van artikel 4.1, eerste lid en 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet in geval deze overtreding(en) gepaard gaat/gaan met bedreiging

van de leefbaarheid of bij gevaar voor de veiligheid of gezondheid en geen gevolg wordt gegeven aan de opgelegde dwangsom. Bij deze overtredingen zal de eerste keer een last onder dwangsom/bestuursdwang en de tweede keer een combinatie van een last en een bestuurlijke boete zijn opgelegd. Bij overtredingen die niet gepaard gaan met bedreiging van de leefbaarheid of gevaar voor de veiligheid of gezondheid zal voor de eerste twee overtredingen op grond van de Woningwet alleen een last onder dwangsom/bestuursdwang zijn opgelegd.

Als de beheerovername bij de derde (of tweede) overtreding van artikel 4.1 en artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet wordt opgelegd, wordt ook een bestuurlijke boete opgelegd.

Uitzonderingen:

Op het uitgangspunt dat bij de derde overtreding, indien deze gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of bij gevaar voor de veiligheid of gezondheid, een beheermaatregel wordt opgelegd zijn twee uitzonderingen:

1. In geval van bijzondere omstandigheden kan besloten worden om bij de eerste of tweede overtreding al een beheermaatregel op te leggen.
2. Besloten kan worden om bij de derde overtreding af te zien van de beheermaatregel of in plaats daarvan een sluiting op te leggen. Indien geen beheermaatregel of sluiting wordt opgelegd zal opnieuw een last worden opgelegd.

Het besluit om wel of niet over te gaan tot beheerovername hangt af van de volgende factoren:

1. de aard van de overtreding(en);
2. in welke mate wordt de leefbaarheid bedreigd of is er een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid;
3. een haalbaarheidsonderzoek.

Indien bij de derde overtreding wordt afgezien van beheerovername/sluiting kan bij iedere volgende overtreding besloten worden om alsnog tot beheerovername of sluiting over te gaan.

Recidive beheermaatregel

Volgens de wet kan een beheerovername al plaatsvinden bij een eerste overtreding die gepaard gaat met bedreiging van de leefbaarheid of bij gevaar voor de veiligheid of gezondheid. Zoals hierboven is uiteengezet hebben wij ervoor gekozen om het instrument, uitzonderingen daargelaten, pas bij recidive, te weten vanaf de derde overtreding, in te zetten. Van recidive is sprake wanneer na het opleggen van een last onder dwangsom/bestuursdwang/bestuurlijke boete voor een overtreding van artikel 4.1, eerste lid of 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw artikel 4.1, eerste lid of 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet overtreedt in hetzelfde of in een ander pand. Het maakt daarbij niet uit of de overtreder de eerdere overtredingen zelf (binnen de begunstigingstermijn) heeft hersteld/laten herstellen.

Beheerovername volgend pand

Is eenmaal een beheermaatregel opgelegd dan kan bij een overtreding in een ander pand van de eigenaar onmiddellijk tot beheerovername overgegaan worden. Daarbij geldt dat die overtreding gepaard moet zijn gegaan met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid. Er hoeft dan niet eerst een last onder dwangsom te worden opgelegd.

Wanneer tijdens een beheerovername een overtreding in een ander pand van dezelfde overtreder wordt geconstateerd die gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid, is het uitgangspunt dat onmiddellijk tot beheerovername wordt overgegaan. Het besluit om wel of niet over te gaan tot beheerovername zal afhangen van dezelfde factoren als hierboven vermeld.

Beheerovername na sluiting

Net als voorheen blijft het mogelijk de beheermaatregel op te leggen na sluiting op grond van artikel 17 Woningwet, artikel 174a Gemeentewet, een verordening als bedoeld in artikel 174 Gemeentewet of artikel 13b Opiumwet. Sluiting van een gebouw, open erf of terrein op grond van genoemde bepalingen blijft dus een zelfstandige grond voor de beheerovername.

Het beleid sluiting op grond van artikel 17 Woningwet wordt in hoofdstuk 5 van deze notitie beschreven. Voor het beleid sluiting op grond van artikel 174a Gemeentewet en artikel 13b Opiumwet wordt verwezen naar de richtlijn Woonoverlast 2009.

Beheerovername door de Gemeente Rotterdam

Indien tot beheerovername wordt besloten, zal het beheer worden overgenomen door de Gemeente Rotterdam. Met de beheermaatregel wordt de eigenaar verplicht zijn gebouw, open erf of terrein in beheer te geven aan de gemeente. Indien aan de orde zal de gemeente de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen treffen. De eigenaar zal hierover worden geïnformeerd. De kosten hiervan zijn voor rekening van de eigenaar. De eigenaar is tevens een kostendekkende beheervergoeding aan de gemeente

verschuldigd. De eigenaar kan gedurende de beheerovername geen beheershandelingen verrichten. Als het pand wordt verhuurd, stelt de gemeente na overleg met de eigenaar een redelijke huurprijs vast. Gedurende de termijn van de overname incasseert de gemeente de huur. De gemeente kan de ontvangen huur verrekenen met de beheervergoeding en de kosten voor het treffen van voorzieningen of aanpassingen. De gemeente kan deze kosten zo nodig, zonder rechterlijke tussenkomst, invorderen bij dwangbevel.

Met de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen moet het in beheer genomen gebouw, open erf of terrein weer op redelijke wijze bewoond of gebruikt kunnen worden. Bij de beheerovername van een woning zal de richtlijn 'sober en doelmatig' conform NEN 2767 worden gehanteerd.

Beëindiging beheer

Het beheer wordt beëindigd zodra aan de volgende drie vereisten is voldaan:

- a. zodra de overtreding en de bedreiging van de leefbaarheid of het gevaar voor de gezondheid of veiligheid naar ons oordeel zijn beëindigd;
- b. indien de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen zijn getroffen;
- c. de beheervergoeding, en de verschuldigde kosten voor het treffen van de voorzieningen of aanpassingen, zijn voldaan.

Voor het oordeel of de bedreiging van de leefbaarheid is beëindigd wordt ook naar de persoon van de overtreder gekeken. Als blijkt dat staat en gebruik van andere panden van deze eigenaar niet op orde is, kan de conclusie luiden dat de bedreiging van de leefbaarheid in de omgeving van het pand waarvoor de beheermaatregel geldt nog niet is beëindigd. Daarbij wordt ook gekeken naar overtredingen van andere wetgeving zoals de Huisvestingswet (bijvoorbeeld illegale kamerverhuur), de Opiumwet en de Gemeentewet. Het kan dus zijn dat alle noodzakelijke voorzieningen/aanpassingen zijn getroffen, het pand zelf geen gevaar voor de gezondheid en veiligheid (meer) oplevert en alle kosten zijn voldaan maar het beheer nog niet beëindigd wordt omdat er nog een bedreiging is van de leefbaarheid. De pandeigenaar zal er duidelijk blij van moeten geven dat hij zijn leven heeft gebeterd. Dit kan hij doen door goed beheer en gebruik van zijn andere panden.

5. Sluiting op grond van artikel 17 Woningwet

Artikel 17 Woningwet geeft het college de bevoegdheid een gebouw, open erf of terrein te sluiten, indien herhaalde overtreding van artikel 4.1, eerste lid of 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet naar zijn oordeel gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid.

De grondslag om tot sluiting van een pand over te gaan, komt daarmee in grote lijnen overeen met die van de beheerovername: overtredingen van de artikelen 4.1, eerste lid of 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, en vierde lid, van de Omgevingswet die gepaard gaan met bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid.

Het verschil met de beheermaatregel is dat de wettekst bij de sluiting de eis van herhaaldelijkheid stelt. Deze eis ontbreekt bij de beheermaatregel.

Sluiting als alternatief voor of in combinatie met beheerovername

Zoals hierboven is vermeld, volgt bij de derde overtreding indien die gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid, in beginsel een beheerovername. Het haalbaarheidsonderzoek kan echter uitwijzen dat een sluiting, zo nodig gevolgd door een beheerovername, meer in de rede ligt.

Uitzondering: hennepkwekerijen

Als voor de tweede keer een hennepkwekerij in pand wordt ontdekt, zal dat pand in beginsel worden gesloten. Deze maatregel wordt gerechtvaardigd door de grote negatieve impact van de overtreding op de omgeving.

Mandaat

De bevoegdheid van het college tot het toepassen van artikel 17 Woningwet is gemandateerd aan de burgemeester. Zie hiervoor artikel 2.3, onderdeel b, van het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Rotterdam 2021.

Sluiten van het gebouw

De eigenaar wordt eerst schriftelijk geïnformeerd over het voornemen het pand te sluiten. Daarbij wordt hij in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze (mondeling of schriftelijk) in te dienen. De termijn daarvoor bedraagt twee weken. Als de zienswijze geen aanleiding geeft tot een ander oordeel zal het sluitingsbesluit volgen. In dat besluit wordt de eigenaar een termijn van 48 uur gegeven om het gebouw, open erf of terrein zelf te ontruimen/sluiten en de bedreiging of de gevaarstelling te stoppen (dit is de hersteltermijn).

Sluiting door de eigenaar zelf gebeurt na overleg met de gemeente. Indien de eigenaar hier geen gehoor aan geeft, zal het gebouw, open erf of terrein door de gemeente worden ontruimd/gesloten. Na de sluiting is het verboden een woning te betreden op basis van artikel 2:41 APV Rotterdam 2012.

Termijn sluiting

Voor de termijn van sluiting wordt aansluiting gezocht bij de termijnen die door het college worden gehanteerd in overig Rotterdams handhavingsbeleid. Dat wil zeggen dat in beginsel een sluiting geldt van zes maanden. Indien de ernst en de aard van de feiten en omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het college besluiten tot een sluiting van maximaal twaalf maanden. In geval er aanleiding is tot matiging kan de duur van de sluiting worden beperkt tot een periode van drie maanden. In alle gevallen wordt de eigenaar aangesproken op de verantwoordelijkheid voor zijn eigendom. Enkel aangeven wel te willen maar niet te kunnen is geen reden voor matigen.

Eigenaar betaalt

Op grond van artikel 5:25 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geschiedt de sluiting op kosten van de eigenaar. Hieronder vallen de kosten van de voorbereiding van de sluiting. In het sluitingsbesluit wordt dit aan de eigenaar medegedeeld.

Bewoners

Uitgangspunt is dat de eigenaar verantwoordelijk is voor eventuele andere bewoners van het pand. Het sluitingsbesluit is tot hem gericht. Gelet op artikel 8 van het EVRM (recht op ongestoord woongenot) zal bij de voorbereiding van het sluitingsbesluit worden beoordeeld of voor een bewoner vervangende woonruimte moet worden geregeld. Als er kinderen bij betrokken zijn, vraagt het Verdrag van de rechten van het kind extra aandacht. Verder zullen zorginstanties worden ingelicht als er bewoners zijn die zorgbehoevend zijn. Hierover worden met de eigenaar afspraken gemaakt.

Gedeeltelijke sluiting

Als er sprake is van een gebouw waarin kamerverhuur plaatsvindt of het gebouw anderszins bewoond wordt en de staat of gebruik in relatie tot bedreiging van de leefbaarheid of gevaar voor de veiligheid of de gezondheid beperkt zich tot één van de verhuurde/bewoonde kamers, dan kan een gedeeltelijke sluiting van het gebouw worden overwogen.

Natraject

Na afloop van de sluitingstermijn vindt overleg met de eigenaar plaats. Tijdens dit overleg worden afspraken gemaakt om nieuwe overtredingen in de toekomst te voorkomen. Indien er sprake is van een ernstige vrees voor herhaling kan er sprake zijn van verlenging van de duur van de sluiting. Wanneer later bekend geworden feiten en omstandigheden hiertoe aanleiding geven en voldoende garanties aanwezig zijn dat herhaling uitgesloten is, kan de sluitingstermijn worden opgeheven. In het belang van de leefbaarheid rondom het gesloten object kan het voorkomen dat na de sluiting nog een beheermaatregel volgt.

Publicatie besluiten beheerovername en sluiting

Het besluit tot sluiting of beheerovername van het gebouw, open erf of terrein wordt geregistreerd en gepubliceerd in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPB). In het Kadaster wordt geregistreerd welke publiekrechtelijke beperkingen er op een onroerende zaak rusten. Indien de sluiting of beheerovername wordt opgeheven, wordt dit ook aangepast in het WKPB-register.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op het tijdstip dat de Omgevingswet in werking treedt en wordt aangehaald als: Beleidsregel sluiten en beheerovername Rotterdam 2023.

Met inwerkingtreding van deze beleidsregel wordt het "beleid sluiten en beheerovername 2014" ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 29 november 2022

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

*De burgemeester,
A. Aboutaleb*

Dit gemeentebblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIC): 010-267 2514
of bir@rotterdam.nl