

## Beleidsregels bestuurlijke boete beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024

### Bestuurlijke samenvatting

De gemeenteraad heeft regels opgesteld (Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024) voor activiteiten in de woonruimtevoorraad: onttrekken, omzetten, woningvorming, kadastraal splitsen en opkoopbescherming. Het college van burgemeester en wethouders kunnen de regels uit de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024 (hierna: de verordening) handhaven. Het college beschikt hiervoor over de instrumenten last onder bestuursdwang en last onder dwangsom, beiden gericht op beëindigen of voorkomen van een specifieke overtreding. Voor bestraffing en algemene preventie beschikt het college over de mogelijkheid om het instrument van de bestuurlijke boete in te zetten.

In deze beleidsregels bestuurlijke boete beschrijft het college hoe het instrument van de bestuurlijke boete wordt ingezet. Het uitgangspunt is dat de bestuurlijke boete opgelegd wordt aan recidivisten na constatering van een overtreding van de in de verordening opgenomen regels. Daarmee draagt de bestuurlijke boete bij aan een vergroting van de naleving en de bescherming van de beleidsdoelen waarmee de regels zijn gesteld (zie voor dat laatste artikel 2 van deze beleidsregels).

De hoogte van de op te leggen boete wordt bepaald overeenkomstig het in Bijlage IV bepaalde van de verordening. Als de overtreder aannemelijk heeft gemaakt dat sprake is van geringe draagkracht, kan het college de hoogte van de boete matigen. In deze beleidsregels wordt beschreven wanneer dat gebeurt en hoe het college de hoogte van de boete vervolgens bepaalt. Daarbij is enerzijds een aansluiting gezocht bij de recente jurisprudentie over evenredigheid bij oplegging van bestuurlijke boetes, maar anderzijds ook gekozen voor transparantie ten aanzien van de eventuele hoogte van de matiging.

### **Artikel 1. Begripsomschrijvingen**

In deze beleidsregels worden de in de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024 gegeven begripsbepalingen gebruikt. In aanvulling daarop wordt in deze beleidsregels verstaan onder:

1. bestuurlijke boete: een bestuurlijke boete als bedoeld in de artikelen 35 en 45 van de Huisvestingswet 2014 (verder: de wet);
2. natuurlijk persoon: een mens;
3. rechtspersoon: een entiteit die ingevolge Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek beschikt over rechtspersoonlijkheid;
4. recidive: een herhaalde overtreding van artikel 21 of 22 van de wet door een natuurlijk persoon dan wel rechtspersoon, binnen een termijn van vier jaar indien daar eerder handhavis opgetreden betreffende dezelfde woning dan wel een andere woning.
5. verordening: de Verordening beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024.

### **Artikel 2. Doelen van deze beleidsregels**

1. Het gebruik van de bevoegdheid tot oplegging van de bestuurlijke boete heeft in hoofdzaak tot doel om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en afname van leefbaarheid te bestrijden door:
  - a. Overtredingen van de wet te bestraffen en voorkomen van situaties waarin in strijd met de verordening:
    - i. het aantal woonruimten afneemt;
    - ii. woonruimten kleiner worden;
    - iii. het aantal woonruimten dat volledig door huishoudens bewoond wordt afneemt; of
    - iv. de mate waarin huishoudens daadwerkelijk in de gehele woonruimten wonen afneemt;
  - b. het voorkomen van inbreuken op een geordend woon- en leefmilieu als bedoeld in de artikelen 4, 5 en 9 van de verordening;
  - c. het bevorderen van bewoning van woonruimte, aangewezen op grond van artikel 41 van de wet, door de eigenaar van die woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ook met het oog op een ander doel een bestuurlijke boete opleggen. Zij motiveren in dat geval waarom zij van deze beleidsregels afwijken.

### **Artikel 3. Wanneer een bestuurlijke boete opgelegd kan worden**

1. Na constatering van een overtreding wordt in beginsel handhavend opgetreden, dit volgt uit het gemeentelijke beleid over prioritering van toezicht en handhaving.
2. Een bestuurlijke boete wordt in ieder geval opgelegd indien er sprake is van recidive.

3. Indien er besloten wordt tot het opleggen van een bestuurlijke boete wordt een bestuurlijke boete opgelegd aan elke overtreder van één of meerdere van de artikelen 21, 22, of 41 van de wet opgenomen verboden;
4. Indien de overtreding wordt begaan door een rechtspersoon, wordt de bestuurlijke boete opgelegd aan de rechtspersoon en aan degene die gelet op artikel 5:1 van de Algemene wet bestuursrecht als overtreder aangemerkt wordt.

#### **Artikel 4. Meerdere eigenaren**

1. Indien de bij de overtreding betrokken woonruimte meer dan één eigenaar heeft, wordt elke eigenaar zelfstandig als overtreder aangemerkt en wordt aan hem of haar een bestuurlijke boete opgelegd.
2. In afwijking van het eerste lid wordt geen bestuurlijke boete opgelegd aan de eigenaar die aanmerkelijk maakt dat hij of zij niet wist, niet kon en redelijkerwijs niet behoorde te weten dat sprake was van een gedraging in strijd met de verordening.

#### **Artikel 5. Proportionele inzet van de bestuurlijke boete**

1. De hoogte van de op te leggen bestuurlijke boete sluit aan bij het met de geconstateerde overtreding corresponderende bedrag uit de tabel van Bijlage IV bij de verordening.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de in het eerste lid bedoelde hoogte matigen indien de overtreder aanmerkelijk heeft gemaakt, dat sprake is van geringe draagkracht.

#### **Artikel 6. Geringe draagkracht van natuurlijke personen**

1. Van geringe draagkracht als bedoeld in artikel 5, tweede lid, is sprake als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het aan een natuurlijke persoon opleggen van een boete, waarvan de hoogte aansluit bij het met de geconstateerde overtreding corresponderende bedrag uit de tabel van Bijlage IV bij de verordening, ontwrichtende gevolgen zal hebben voor het leven van de overtreder.
2. Indien sprake is van geringe draagkracht, kunnen burgemeester en wethouders de hoogte van de boete matigen tot het niveau waarop de in het eerste lid bedoelde ontwrichtende gevolgen zich niet meer voordoen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij het bepalen van de hoogte van de matiging rekening houden met de mate waarin het voor de overtreder mogelijk is, om binnen een termijn van vijf jaar de opgelegde boete in termijnen te betalen.

#### **Artikel 7. Geringe draagkracht van rechtspersonen**

1. Van geringe draagkracht als bedoeld in artikel 5, tweede lid, is sprake als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het aan een rechtspersoon opleggen van een boete, waarvan de hoogte aansluit bij het met de geconstateerde overtreding corresponderende bedrag uit de tabel van Bijlage IV bij de verordening, ontwrichtende gevolgen zal hebben voor de continuïteit van de rechtspersoon.
2. Voor matiging vanwege geringe draagkracht bestaat geen aanleiding, indien de overtreder in de periode tussen de start van de overtreding en de oplegging van de bestuurlijke boete:
  - a. onverplicht gelden heeft uitgekeerd (zoals dividenden) aan haar bestuurders; of
  - b. aan een werknemer met een aanmerkelijk belang, als bedoeld in artikel 12a van de Wet op de loonbelasting 1964, een hoger loon dan het in lid 1 van genoemd artikel heeft uitgekeerd.
3. Indien sprake is van geringe draagkracht, kunnen burgemeester en wethouders de hoogte van de boete matigen tot het niveau waarop de in het eerste lid bedoelde ontwrichtende gevolgen zich niet meer voordoen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bij het bepalen van de hoogte van de matiging rekening houden met de mate waarin het voor de overtreder mogelijk is, om binnen een termijn van vijf jaar de opgelegde boete in termijnen te betalen.

#### **Artikel 8. Geen matiging**

Burgemeester en wethouders kunnen afzien van matiging als bedoeld in artikel 6 of 7, indien naar hun oordeel de overtreding dermate ernstig of verwijtbaar is, dat een boete onder een bepaald bedrag geen passende reactie meer zou opleveren.

#### **Artikel 9. Intrekking bestaande beleidsregels**

De Beleidsregels Bestuurlijke Boete Huisvestingswet 2014 worden ingetrokken.

#### **Artikel 10. Bekendmaking en inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking ervan.

## Artikel 11. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregels bestuurlijke boete beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schiedam in zijn vergadering van 11 juni 2024.*

*de secretaris,  
C.E. Bos*

*de burgemeester,  
mr. H.M. Bergmann*

## Bijlage: artikelsgewijze toelichting op de Beleidsregels bestuurlijke boete beheer woonruimtevoorraad Schiedam 2024

### *Toelichting artikel 1*

Dit artikel bevat een aantal begripsomschrijvingen, aanvullend op die uit de Huisvestingswet 2014 en de verordening. Alhoewel strikt genomen juridisch niet noodzakelijk, zijn ook van de begrippen 'natuurlijke persoon' en 'rechtspersoon' begripsomschrijvingen opgenomen.

### *Toelichting artikel 2*

Een bestuurlijke boete wordt opgelegd met het oog op bestraffing en in het belang van algemene preventie (het voorkomen van overtredingen van de verordening). Het achterliggende doel is om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en de afname van leefbaarheid te bestrijden en handhaving van de regels die in het kader van het beheer van de woonruimtevoorraad en de opkoopbescherming in de verordening zijn opgenomen. Dit wordt in artikel 2 tot uitdrukking gebracht.

### *Toelichting artikel 3*

In het eerste lid is tot uitdrukking gebracht dat in (ander) gemeentelijk beleid over prioritering van toezicht en handhaving aangegeven wordt wanneer bij constatering van een overtreding op grond van de Huisvestingswet 2014 handhavend wordt opgetreden. In beginsel wordt altijd handhavend opgetreden tenzij er sprake is van een concreet zicht op legalisatie of bijzondere omstandigheden

In het tweede lid wordt aangegeven dat in geval van recidive altijd een bestuurlijke boete wordt opgelegd. Bij recidive kan ervan worden uitgegaan dat de overtreder de wet opzettelijk overtreedt. De overtreder heeft immers al eerder een overtreding begaan en kon en moest dus op de hoogte zijn van de wet- en regelgeving.

In het derde lid van dit artikel is beschreven ter handhaving van welke regels uit de Huisvestingswet 2014 een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Zoals gezegd zijn dat de regels in het kader van het beheer van de woonruimtevoorraad (zie de verwijzing naar artikel 21, 22 en 35 van de Huisvestingswet 2014) en de regels over opkoopbescherming (zie de verwijzing naar artikel 41 van de Huisvestingswet 2014).

In het derde lid is verder tot uitdrukking gebracht dat een boete wordt opgelegd aan elke overtreder van genoemde bepalingen van de Huisvestingswet 2014. In bijvoorbeeld de situatie dat een woonruimte door twee eigenaren in strijd met de regels uit de verordening kamergewijs verhuurd wordt, wordt aan beide eigenaren een bestuurlijke boete opgelegd. Dit is verder expliciet uitgewerkt in artikel 4, eerste lid.

Het vierde lid ziet op de situatie dat de overtreding wordt begaan door een rechtspersoon. In de jurisprudentie wordt een onderscheid gemaakt tussen natuurlijke personen die de overtredingen zelf begaan en rechtspersonen aan wie de overtreding toegerekend kan worden (functioneel ouderschap). Ook de rechtspersoon wordt een boete opgelegd maar in dat laatste geval kunnen onder omstandigheden – via artikel 5:1 van de Algemene wet bestuursrecht – ook natuurlijke personen (bijvoorbeeld: bestuurders van de rechtspersoon) als overtreder aangemerkt worden

### *Toelichting artikel 4*

Zoals bij artikel 3 aangegeven, wordt in geval van meerdere overtreders aan elke overtreder een bestuurlijke boete opgelegd. Dit kan anders zijn, als een van de overtreders kan aantonen dat hij of niet wist, niet kon weten en redelijkerwijs niet behoorde te weten dat sprake was van een overtreding, zie het tweede lid.

#### *Toelichting artikel 5*

Als uitgangspunt geldt, dat de hoogte van de boete aansluit bij de bedragen genoemd in de tabel van Bijlage IV bij de verordening. Dit zijn de bedragen die de gemeenteraad redelijk acht, gelet op het belang om naleving van de regels uit de verordening te bevorderen.

In het tweede lid is aangegeven, dat het college de hoogte van de boete kan matigen als de overtreder aannemelijk heeft gemaakt, dat sprake is van geringe draagkracht. Of matiging aan de orde is, is dus aan de overtreder om te stellen en om aannemelijk te maken.

#### *Toelichting artikel 6*

Het is niet de bedoeling dat het opleggen van een bestuurlijke boete ontwrichtende gevolgen zal hebben voor het leven van de overtreder. Daarmee wordt vooral bedoeld, dat voorkomen moet worden dat een niet-gematigde boete leidt tot faillissement, schuldsanering of de gedwongen beëindiging daarvan of dakloosheid in het bijzonder van minderjarige kinderen die bij de overtreder inwonen.

Het feit dat het opleggen van een boete voor een overtreder via de Wet Bibob ook nadelige gevolgen kan hebben voor aan hem verleende of door hem aangevraagde beschikkingen, valt buiten het bereik van de hier te maken afweging.

Uitgangspunt is, dat indien sprake is van verminderde draagkracht, de boete gematigd wordt tot het niveau dat die ontwrichtende gevolgen zich niet meer voordoen. Verdere matiging dan dat is niet aan de orde: de boete moet immers een bestraffend karakter houden.

Als de , niet-gematigde boete, via een betalingsregeling toch 'gedragen' kan worden, zonder dat de ontwrichtende gevolgen zich voordoen, dan hoeft de boete niet gematigd te worden, aldus het derde lid. De termijn van vijf jaar sluit aan bij bijvoorbeeld de standaardtermijn voor verjaring van vorderingen.

#### *Toelichting artikel 7*

Ook bij rechtspersonen kan sprake zijn van geringe draagkracht. Dit kan aanleiding geven tot matiging van de op te leggen bestuurlijke boete als de niet-gematigde boete ontwrichtende gevolgen voor de rechtspersoon zou hebben. Daarvan is eigenlijk alleen sprake als de boete zou leiden tot faillissement (zonder WHOA) of surseance van betaling.

Verder is van belang dat de geringe draagkracht niet het gevolg is van het onverplicht uitkeren van gelden door de rechtspersoon of het uitkeren van een hoger loon aan een directeur-groootaandeelhouder dan het op grond van fiscale wetgeving minimale loon voor een dergelijke functionaris.

Uitgangspunt is, dat indien sprake is van verminderde draagkracht, de boete gematigd wordt tot het niveau dat die ontwrichtende gevolgen zich niet meer voordoen. Verdere matiging dan dat is niet aan de orde: de boete moet immers een bestraffend karakter houden.

Als de niet-gematigde boete via een betalingsregeling toch 'gedragen' kan worden zonder dat de ontwrichtende gevolgen zich voordoen, hoeft de boete niet gematigd te worden, aldus het derde lid. De termijn van vijf jaar sluit aan bij bijvoorbeeld de standaardtermijn voor verjaring van vorderingen.

#### *Toelichting artikel 8*

Ook een gematigde boete moet een passende reactie op de overtreding zijn. In dit artikel is aangegeven dat het college van matiging kan afzien, als het boetebedrag dermate laag zou worden, dat van een dergelijke passende reactie geen sprake meer is.