

Handhavingsarrangement Opkoopbescherming

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen maken bekend dat zij op 12 december 2023 het volgende Handhavingsarrangement Opkoopbescherming hebben vastgesteld:

Inleiding

De opkomst van investeerders die woningen opkopen voor verhuur of doorverkoop tegen hogere prijzen heeft een onbalans op de woningmarkt veroorzaakt. Dit leidt tot stijgende huurprijzen, beperkte keuzes voor huurders en minder betaalbare woningen, wat vooral starters, lage-inkomensgezinnen en ouderen treft. Om deze problemen aan te pakken, is de regeling Opkoopbescherming ingevoerd, die sinds 1 januari 2022 gemeenten de mogelijkheid biedt om een opkoopbeschermingsstelsel in te voeren. Deze regeling, voortkomend uit een amendement van de Tweede Kamer, voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Huisvestingswet 2014 en dient als beleidsinstrument om massale woningopkoop door investeerders te voorkomen.

Om invulling te geven aan artikel 4:81 Awb zijn in het onderstaande arrangement de verschillende overtredingen weergegeven en is toegelicht op welke wijze invulling wordt gegeven aan de bestuurlijke maatregelen. Hierbij is een afweging gemaakt in de hoogte van de dwangsom. De eigenaar wordt in staat gesteld om de overtreding, die betrekking heeft op de wettelijke vereisten van de aanpak van opkoopbescherming, op korte termijn ongedaan te maken. Omdat het een nieuwe regeling is, wordt het handhavingstraject de eerste twee jaren gestart met waarschuwingen en na een gewenningsperiode van twee jaren – na evaluatie van het beleid – zal worden overgegaan tot het meteen toepassen van een last onder dwangsom en bestuurlijke boete.

Overtreding

Als het verbod van artikel 41 van de Huisvestingswet en artikel 11b van de Verordening beheer woonruimtevoorraad gemeente Vlaardingen 2021 (verhuren van een woning zonder verhuurvergunning opkoopbescherming) wordt overtreden, kan het bestuursorgaan handhavend optreden. Indien in dezelfde woning een of meerdere overtredingen van de genoemde verbodsbepalingen worden geconstateerd, worden de volgende stappen gevolgd:

Periode 2023-2025

1e constatering:

- Schriftelijke waarschuwing

2e constatering:

- Besluit last onder dwangsom (voorafgegaan door voornemen en rechtsmiddelen achteraf) en
- Besluit bestuurlijke boete (voorafgegaan door voornemen en rechtsmiddelen achteraf)
- Begunstigingstermijn 6 weken

3e constatering en volgende:

- Verbeuren dwangsom (geen voornemen, geen rechtsmiddelen)
- Besluit tot invordering (voorafgegaan door voornemen en achteraf rechtsmiddelen)
- Mogelijkheid besluit bestuurlijke boete (voorafgegaan door voornemen en rechtsmiddelen achteraf)

2026 en verder

1e constatering:

- Besluit last onder dwangsom (voorafgegaan door voornemen en rechtsmiddelen achteraf) en
- Besluit bestuurlijke boete (voorafgegaan door voornemen en rechtsmiddelen achteraf)
- Begunstigingstermijn 6 weken

2e constatering e.v.:

- Verbeuren dwangsom (geen voornemen, geen rechtsmiddelen)
- Besluit tot invordering (voorafgegaan door voornemen en achteraf rechtsmiddelen)
- Mogelijkheid besluit bestuurlijke boete (voorafgegaan door voornemen en rechtsmiddelen achteraf)

Toelichting op dit handhavingsarrangement

Waarschuwing

Het geven van een waarschuwing heeft vaak als functie om de overtreder – alvorens over te gaan tot handhaving – een kans te geven om zelf de strijdige situatie op te lossen. Een waarschuwing houdt feitelijk in dat er wel een overtreding is (en een overtreder), maar dat er nog niet handhavend wordt



opgetreden. Casus afhankelijk kan er worden afgeweken van het versturen van een schriftelijke waarschuwing. Wanneer er sprake is van recidive wordt er direct over gegaan tot het versturen van een voornemen last onder dwangsom én voornemen bestuurlijke boete.

Last onder dwangsom

Het door het bestuursorgaan gekozen dwangsombedrag staat *'in redelijke verhouding tot de zwaarte van het geschonden belang en tot de beoogde werking van de dwangsom'*, overeenkomstig artikel 5:32b lid 3 Awb. Het opleggen van de last onder dwangsom heeft ten doel de overtreder te bewegen tot naleving van de voor hem geldende regels. Om dit doel te bereiken kan de hoogte van het bedrag worden afgestemd op het financiële voordeel dat een overtreder kan verwachten bij het niet naleven van deze regels. Van de dwangsom moet een zodanige prikkel uitgaan, dat de opgelegde last wordt uitgevoerd zonder dat een dwangsom wordt verbeurd¹. Casusafhankelijk wordt het bedrag van de dwangsom vastgesteld. Indien sprake is van recidive kan het bedrag van de last worden verhoogd. De last is persoons en pand gebonden. De last is niet overdraagbaar als in 5.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit wil zeggen dat op het moment dat het pand wordt verkocht de nieuwe eigenaar niet gehouden kan worden aan deze last, maar dat het handhavingstraject opnieuw opgestart dient te worden. De Omgevingswet zal de Wabo vervangen. Artikel 5.18 Wabo wordt bij de inwerking-treding van de Omgevingswet vervangen door artikel 18.4a Omgevingswet.

Bestuurlijke boete

Artikel 45 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd bij een overtreding van het verbod, bedoel in artikel 41, eerste lid. Daarnaast blijkt uit artikel 12, eerste lid, van de Verordening beheer woonruimtevoorraad gemeente Vlaardingen 2021 dat in het geval van een overtreding van de artikelen 21, 22 of 41, of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 en 26 van de Verordening beheer woonruimtevoorraad gemeente Vlaardingen 2021, een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Het tweede lid van artikel 12 bepaalt dat het college de hoogte bepaalt van de op te leggen boete voor overtreding van de verboden in deze verordening, overeenkomstig de tabel in bijlage 2.

In het geval van de opkoopbescherming wordt er gekozen om direct een bestuurlijke boete naast een last onder dwangsom op te leggen. Het college behoudt zich het recht voor om hiervan af te wijken.

Onderstaande tabel geeft de bedragen van de bestuurlijke boete weer zoals in Bijlage 2 Verordening beheer woonruimtevoorraad gemeente Vlaardingen 2021 is opgenomen.

Overtreding:	1e overtreding	Recidive
Artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014		
- niet-bedrijfsmatige verhuur of in gebruik gave	€ 7.500	€ 15.000
- bedrijfsmatige verhuur of in gebruik gave	€ 15.000	€ 30.000
Van 'recidive' als bedoeld in deze tabel is sprake indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van de wet van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.		

Recidive bij bestuurlijke boete

Van recidive is sprake wanneer na het opleggen van een bestuurlijke boete voor een overtreding wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw dezelfde overtreding begaat in dezelfde of in een andere woning. Als recidivetermijn geldt twee jaar (na de datum van de eerdere overtreding). Een overtreding die na deze termijn wordt herhaald geldt weer als eerste overtreding. In de volgende gevallen is sprake van "opnieuw dezelfde gedraging":

1. De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor hetzelfde feit. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit wel als "opnieuw dezelfde gedraging";
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is er wel sprake van "opnieuw dezelfde gedraging". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm;

1) ABRvS 19 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1100 en ABRvS 17 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3345 (het gaat hier weliswaar om bestuursdwang, maar deze uitspraak is ook relevant voor de last onder dwangsom).



3. Het moet om overtreding van hetzelfde verbodsartikel in de Huisvestingswet gaan. Overtreding van het eerste lid betekent dus niet dat er bij een overtreding van het tweede lid sprake is van "opnieuw dezelfde gedraging".

Bestuursrechtelijke controles

In het kader van de opkoopbescherming voert de gemeente controles uit bij eigenaren van beschermde woonruimte in de gemeente. De controles worden onder regie van de afdeling Openbare Orde en Veiligheid ingepland en uitgevoerd.

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,

*De (loco-)secretaris,
Drs. S.P.M Verstraeten*

*De burgemeester,
Drs. B. Wijbenga – van Nieuwenhuizen*