

## Beleidsregel bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Omgevingswet en de Woningwet gemeente Utrecht

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, Gelet op de artikelen 4:81 (lid 1), 4:83 en 1:3 (lid 4), van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 18.12 van de Omgevingswet en de artikelen 13b, 14 en 17 van de Woningwet; Gelet op de inhoud van de artikelen 1.6, 1.7, 4.1 (lid 1) en 4.3 (lid 1, aanhef en onder a, en lid 4) van de Omgevingswet;

Overwegende dat:

- Het in het kader van de bestrijding van achterstallig onderhoud aan en onrechtmatig gebruik van panden, open erven en terreinen, wenselijk is beleid vast te stellen voor het opleggen van een bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Omgevingswet en de Woningwet;
- Vanwege een wetstechnische wijziging waarbij regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Omgevingswet een nieuwe beleidsregel nodig is;

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

### Artikel 1 Doel

Deze beleidsregel heeft als doel vast te leggen hoe het college als bevoegd gezag erop toeziet dat de regels voor bouwen, gebruik en de staat van bouwwerken worden nageleefd, hoe zij handhaaft op overtredingen en hoe zij omgaat met hun bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

### Artikel 2 Afbakening

Deze beleidsregel is van toepassing op het gebruik of de staat van alle bouwwerken en van open erven of terreinen in Utrecht. Een veilige en kwalitatief goede woon- en leefomgeving is een speerpunt van de gemeente Utrecht. De regeling is het beleidsmatige en juridische kader voor de werkwijze van het bevoegd gezag wanneer het gebruik en de staat van bouwwerken een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid vormen.

### Artikel 3 Bestuurlijke boete

1. De bestuurlijke boete kan worden opgelegd bij constatering van één van de in artikel 18.12 van de Omgevingswet genoemde overtredingen, tenzij feiten en omstandigheden tot het oordeel leiden dat de betreffende overtreder geen verwijt kan worden gemaakt.
2. In alle gevallen wordt naast een bestuurlijke boete ook een last onder dwangsom/last onder bestuursdwang opgelegd (herstel van de overtreding blijft vereist).
3. De last onder dwangsom/last onder bestuursdwang en de bestuurlijke boete worden opgelegd aan een overtreder van artikel 4.1, lid 1, en artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet. De overtreder hoeft niet de eigenaar te zijn.
4. De last onder dwangsom/last onder bestuursdwang en de bestuurlijke boete worden ook opgelegd als de overtreding betrekking heeft op een ander pand dan waarop de eerdere overtreding betrekking had. Degene(n) ten aanzien van wie een overtreding in het ene pand is geconstateerd, kan bij een volgende overtreding in een ander pand dus direct wederom geconfronteerd worden met een bestuurlijke boete.
5. Bij een overtreding van artikel 4.1, lid 1, dan wel artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet kan er sprake zijn van een keten van overtreeders: van verhuurders, beheerders, tussenpersonen tot de eigenaar/eigenaren. Meerdere overtreeders kunnen worden geconfronteerd met een last onder dwangsom/last onder bestuursdwang en met een bestuurlijke boete.
6. Wanneer bij de eerste overtreding meerdere gebreken worden geconstateerd, gelden deze alle gezamenlijk 'eerste overtreding'. Wanneer bij controle de eerste overtreding niet hersteld is, is geen sprake van een tweede overtreding, maar van het continueren van de eerste overtreding.
7. Een hogere bestuurlijke boete wordt opgelegd wanneer:
  - a. De overtreding gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of gevaar voor de gezondheid of veiligheid; of
  - b. Er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie.

### Artikel 4 Beheerovername

1. De maatregel van beheerovername kan worden opgelegd bij:
  - a. een derde overtreding van de artikelen 1.6 en 1.7 van de Omgevingswet of van artikel 4.1, lid 1, dan wel artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet en (een) eerder

- opgelegde last(en) onder dwangsom niet heeft/hebben geleid tot het ongedaan maken of beëindigen van die overtreding; of
- b. een overtreding van de artikelen 1.6 en 1.7 van de Omgevingswet of van artikel 4.1, lid 1, dan wel artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of gevaar voor de gezondheid of veiligheid; of
  - c. sluiting van het pand op grond van artikel 17 van de Woningwet, artikel 174a van de Gemeentewet, een verordening als bedoeld in artikel 174 van de Gemeentewet (APV) of artikel 13b van de Opiumwet.
2. De maatregel van beheerovername wordt opgelegd aan de eigenaar of aan degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw, open erf of terrein (hierna ook overtreder genoemd).
  3. Het college kan besluiten dat de gemeente zelf als beheerder optreedt of om hiervoor een beheerder aan te stellen (hierna de beheerder genoemd). De eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van het betreffende gebouw, open erf of terrein kan gedurende de beheerovername geen beheerhandelingen verrichten.
  4. Het college kan besluiten dat de beheerder binnen een bepaalde termijn voorzieningen of aanpassingen verricht om ervoor te zorgen dat het gebouw, open erf of terrein weer op redelijke wijze bewoond of gebruikt kan worden.
  5. Als het pand wordt verhuurd, stelt de beheerder na overleg met de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van het betreffende gebouw, open erf of terrein een huurprijs vast. De maximale (kale) huurprijs van een woonruimte wordt berekend op basis van het aantal punten binnen het woningwaarderingstelsel (WWS) zoals vastgelegd in het Besluit huurprijzen woonruimte.
  6. Gedurende de termijn van een beheerovername incasseert de beheerder de huur en verreken deze zo nodig met de beheervergoeding en de kosten voor het treffen van voorzieningen of aanpassingen. Het college kan deze kosten zo nodig, zonder rechterlijke tussenkomst, bij eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van het betreffende gebouw, open erf of terrein invorderen bij dwangbevel.
  7. Wanneer een maatregel van beheerovername is opgelegd voor een bepaald pand, dan kan bij overtreding in een ander pand van dezelfde overtreder 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 veiligheid. Er hoeft dan niet eerst een last onder dwangsom te worden opgelegd.
  8. Bij bijzondere omstandigheden (zoals constatering van mensenhandel, prostitutie, hennepkwekerijen etc.) en in bestuurlijk aangewezen gebieden kan het college besluiten om direct al bij de eerste of tweede overtreding die gepaard gaat met bedreiging van de leefbaarheid of gevaar voor gezondheid of veiligheid, een maatregel van beheerovername op te leggen.
  9. Bij artikel 4, lid 1, onder a en b van deze beleidsregel, kan het college afzien van de maatregel van beheerovername of in plaats daarvan een sluiting opleggen. Indien geen maatregel van beheerovername of sluiting wordt opgelegd, zal opnieuw een last onder dwangsom en een bestuurlijke boete worden opgelegd. Bij elke volgende overtreding kan het college alsnog besluiten tot beheerovername.
  10. Het beheer wordt beëindigd zodra:
    - a. de overtreding(en) en de bedreiging van de leefbaarheid of het gevaar voor de gezondheid of veiligheid naar het oordeel van het college zijn beëindigd, en
    - b. de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen zijn getroffen, en
    - c. de beheervergoeding en de verschuldigde kosten voor het treffen van de voorzieningen of aanpassingen zijn voldaan.

## Artikel 5 Sluiting

1. Een sluiting kan worden opgelegd bij herhaaldelijke overtreding van artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet, die gepaard gaat met bedreiging van de leefbaarheid of gevaar voor de gezondheid of veiligheid.
2. Een sluiting kan ook worden opgelegd op grond van artikel 174a van de Gemeentewet, een verordening als bedoeld in artikel 174 van de Gemeentewet of artikel 13b van de Opiumwet.
3. Het bevoegd gezag kan de termijn van sluiting vaststellen. Deze termijn is afhankelijk van de ernst en de aard van de feiten en omstandigheden.
4. Bij de voorbereiding van het sluitingsbesluit zal, gelet op artikel 8 van het EVRM (recht op ongestoord woongenot) worden beoordeeld of voor bewoners vervangende woonruimte moet worden geregeld. Uitgangspunt is dat de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van het betreffende gebouw, open erf of terrein verantwoordelijk is voor eventuele (andere) bewoners van het pand.
5. Als er sprake is van een pand waarin kamerverhuur plaatsvindt, of een pand anderszins bewoond wordt en de staat of het gebruik in relatie tot bedreiging van leefbaarheid of gevaar voor gezond-

- heid of veiligheid zich beperkt tot één of enkele van de verhuurde/bewoonde kamers, dan kan het bevoegd gezag een gedeeltelijke sluiting van het gebouw overwegen.
6. Wanneer later bekend geworden feiten en omstandigheden hiertoe aanleiding geven en voldoende garanties aanwezig zijn dat herhaling is uitgesloten, kan het bevoegd gezag de sluiting opheffen. In het belang van de leefbaarheid rondom het gesloten pand, kan het voorkomen dat na de sluiting nog een maatregel tot beheerovername volgt.
  7. Het besluit tot sluiting of tot beheerovername van het gebouw, open erf of terrein wordt geregistreerd en gepubliceerd in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb). Het Wkpb-register houdt deze publiekrechtelijke beperking betreffende onroerende zaken bij. Indien de sluiting of beheerovername wordt opgeheven, wordt dit ook weer aangepast in het Wkpb-register.

### **Artikel 6 Werkwijze toepassen wettelijk instrumentarium**

1. Bij het opleggen van de bestuurlijke boete wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatig en niet- bedrijfsmatig.
  - a. Bij de eerste overtreding(en) waarbij geen sprake is van bedrijfsmatige exploitatie ontvangt de overtreder een vooraankondiging met het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom/last onder bestuursdwang en daarnaast de waarschuwing dat bij een tweede overtreding (in het geval van overtreding van artikel 4.1, lid 1, dan wel artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet) naast een last onder dwangsom/last onder bestuursdwang ook een bestuurlijke boete kan worden opgelegd.
  - b. Als de overtreder (geen bedrijfsmatige exploitant) binnen twee jaar na constatering van de eerste overtreding(en) opnieuw één of meerdere overtredingen van artikel 4.1, lid 1, dan wel artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet in hetzelfde of in een ander pand begaat, kan naast de last onder dwangsom/last onder bestuursdwang ook een bestuurlijke boete worden opgelegd.
  - c. Bij de eerste overtreding(en) waarbij wel sprake is van bedrijfsmatige exploitatie ontvangt de overtreder een vooraankondiging met het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom/last onder bestuursdwang en daarnaast het voornemen tot het opleggen een bestuurlijke boete. Tevens waarschuwt het college dat bij een tweede overtreding (in het geval van overtreding van artikel 4.1, lid 1, dan wel artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet) een hogere bestuurlijke boete kan worden opgelegd.
2. De overtreder kan op deze brief zijn zienswijze (mondeling of schriftelijk) geven. Als geen zienswijze wordt ingediend of als de zienswijze geen aanleiding geeft het voorgenomen besluit te herzien, kan zowel de last onder dwangsom/last onder bestuursdwang als de bestuurlijke boete (indien van toepassing) worden opgelegd aan de overtreder. Op het moment dat de toezichthouder na de gegeven begunstigingstermijn constateert dat de gebreken niet zijn verholpen, wordt de dwangsom verbeurd. De bestuurlijke boete is direct invorderbaar.
3. Bij de derde overtreding kan beheerovername worden ingezet. Het bevoegd gezag stelt een kostendeekkende beheervergoeding vast die de overtreder verschuldigd is ten behoeve van het beheer. De beheervergoeding wordt betaald aan de door het college aangestelde beheerder. De eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van het betreffende gebouw, open erf of terrein kan gedurende de beheerovername geen beheerhandelingen verrichten.
4. In het geval dat het college overgaat tot sluiting zoals bedoeld in artikel 5, wordt de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van het betreffende gebouw, open erf of terrein schriftelijk geïnformeerd over het voornemen het pand te sluiten. Daarbij wordt deze 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 aan de overtreder een termijn van 48 uur gegeven om het gebouw, open erf of terrein zelf te (laten) ontruimen/sluiten en de bedreiging of gevaar-zetting te (laten) stoppen (dit is de begunstigingstermijn). Sluiting door de eigenaar of door degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van het betreffende gebouw, open erf of terrein gebeurt na overleg met de gemeente. Indien de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van het betreffende gebouw, open erf of terrein hier geen gehoor aan geeft, zal het gebouw, open erf of terrein door de gemeente worden ontruimd/gesloten (uitvoering van gemeentewege).
5. Na afloop van de sluitingstermijn vindt overleg met de overtreder plaats. Tijdens dit overleg worden afspraken gemaakt om nieuwe overtredingen te voorkomen. Indien er sprake is van een ernstige vrees voor herhaling, kan er sprake zijn van verlenging van de duur van de sluiting.

### **Artikel 7 Intrekking**

De Beleidsregel inzake bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Woningwet 2018 gemeente Utrecht wordt ingetrokken.

### **Artikel 8 Overgangsbepaling**

1. Deze beleidsregel is ook van toepassing op overtredingen die zijn begaan vóór de inwerkingtreding van de beleidsregel ten aanzien waarvan geen handhavingsactie is gestart.
2. Bij handhavingsacties die zijn gestart ná inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 en vóór inwerkingtreding van onderhavige beleidsregel maakt het college geen gebruik van de bevoegdheid tot het opleggen van de bestuurlijke boete.
3. De Beleidsregel inzake bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Woningwet 2018 gemeente Utrecht blijft van toepassing op besluiten die onder de werking van die Beleidsregel zijn genomen.

### **Artikel 9 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking.

### **Artikel 10 Citeertitel**

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: 'Beleidsregel inzake bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Omgevingswet en de Woningwet gemeente Utrecht'.

*Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van 5 november 2024.*

*De burgemeester*

*Sharon A.M. Dijkema*

*De secretaris,*

*Michiel J. Ruis*

## Bijlage 1 Boetetabel

Soort overtreding	eerste over- treding	tweede over- treding	derde overtre- ding	vierde en volgen- de overtreding
Overtreding artikel 4.1, lid 1 (betreffende de gestelde regels in het omgevingsplan), dan wel artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet vanuit niet bedrijfsmatige exploitatie	-	€ 1.000	€ 4.000	€ 5.150
Overtreding artikel 4.1, lid 1 (betreffende de gestelde regels in het omgevingsplan), dan wel artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet vanuit een bedrijfsmatige exploitatie	€ 4.000	€ 5.150	€ 5.150	€ 5.150
Overtreding artikel 4.1, lid 1 (betreffende de gestelde regels in het omgevingsplan), dan wel artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet vanuit niet bedrijfsmatige exploitatie, die gepaard gaat met bedreiging van leefbaarheid of met gevaar voor gezondheid of veiligheid	-	€ 6.000	€ 16.000	€25.750
Overtreding artikel 4.1, lid 1 (betreffende de gestelde regels in het omgevingsplan), dan wel artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet vanuit een bedrijfsmatige exploitatie die gepaard gaat met bedreiging van leefbaarheid of met gevaar voor gezondheid of veiligheid	€ 12.000	€ 20.250	€ 25.750	€25.750

## **Toelichting bij Beleidsregel bestuurlijke boete, beheerovername en sluiting op grond van de Omgevingswet en de Woningwet gemeente Utrecht**

### **Algemeen**

Het is verboden om een activiteit te verrichten of na te laten als daardoor aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving (dreigen te) ontstaan. Het college is het bevoegd gezag en is daarmee ook belast met de handhaving van de regels.

Om de naleving van wet- en regelgeving te bevorderen kan het college het instrument van de bestuurlijke boete toepassen op grond van artikel 18.12 van de Omgevingswet. Op grond van artikelen 13b en 17 de Woningwet kan het college besluiten tot beheerovername en sluiting. Deze beleidsregel is vastgesteld ter uitvoering van deze bevoegdheden.

### **Artikelsgewijs**

#### **Artikel 3 Bestuurlijke boete**

Bij het opleggen van de bestuurlijke boete wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige exploitatie van een pand, open erf of terrein.

De bestuurlijke boete wordt ingeval van niet-bedrijfsmatige exploitatie opgelegd bij de tweede overtreding binnen twee jaar na constatering van de eerste overtreding.

In het geval van bedrijfsmatige exploitatie wordt bij de eerste overtreding direct overgegaan tot het opleggen van een bestuurlijke boete. Bij bedrijfsmatige exploitatie bezit of beheert iemand aantoonbaar meer dan twee panden. Er is sprake is van exploitatie van één of meer panden ten behoeve van een bedrijf. Bij bedrijfsmatige exploitatie is de verwijtbaarheid van de overtreder eerder aantoonbaar. Van iemand die meer dan twee panden bezit of beheert mag worden verwacht dat deze meer rekening houdt met de omgeving en bekend is met de regelgeving. Particuliere huurders mogen erop vertrouwen dat de eigenaar de regelgeving naleeft. Om deze reden kan bij overtredingen in een bedrijfsmatige situatie een hogere boete worden opgelegd. Een hogere bestuurlijke boete kan ook worden opgelegd als de (herhaalde) overtreding gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid.

Van een herhaalde overtreding is sprake wanneer na het opleggen van een last onder dwangsom/last onder bestuursdwang/bestuurlijke boete voor een hierboven genoemde overtreding wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw één van deze artikelen overtreedt in hetzelfde of in een ander pand. Het maakt daarbij niet uit of de overtreder de eerste overtreding binnen de begunstigingstermijn heeft hersteld.

Met de leefbaarheid wordt de algehele fysieke leefomgeving bedoeld zoals beschreven in de Omgevingswet. Met de beoordeling of sprake is van bedreiging van de leefbaarheid bedoelt de wetgever niet alleen de beoordeling van het 'doen', maar ook van het 'nalaten'. De algemene zorgplicht van artikel 1.6 en 1.7 van de Omgevingswet bevat een verbod om een activiteit te verrichten of na te laten als daardoor aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving ontstaan of dreigen te ontstaan. Leefbaarheid is geen afgebakend begrip. Voor de beoordeling bieden de kamerstukken bij het wetsvoorstel (TK 201302014, 33 798,6, pag.2) het beoordelingskader: "in het kader van de Woningwet gaat het bij leefbaarheid om de wijze waarop een pand wordt gebruikt en de staat van onderhoud van het pand waardoor hinder in en verloederend 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 hebben op de directe woonomgeving."

Bij de beoordeling van de aantasting van de leefbaarheid/fysieke leefomgeving gaat het om aantasting van de leefbaarheid door reeds ontstane verloederend van het pand zelf. Deze beoordeling is anders dan die in het kader van verlening van een omzettingsvergunning op basis van de Huisvestingswet 2014 en de geldende huisvestingsverordening plaatsvindt. Bij de omzettingsvergunning gaat het om de te verwachten druk op de leefbaarheid door gebruik van het pand voor kamerverhuur.

De beoordeling of bij een keten van overtreders ook aan 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 overtreder niet heeft voldaan aan zijn zorgplicht/zich niet als een goed verhuurder heeft gedragen.

Het gestelde in artikel 3, lid 3 en lid 5 in deze beleidsregel, heeft betrekking op overtredingen van alle regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en in het omgevingsplan die betrekking hebben op bouwactiviteiten, sloopactiviteiten, het gebruik en het in stand houden van bouwwerken en die overtredingen gaan gepaard met bedreiging van de leefbaarheid, dan wel met gevaar voor de veiligheid of gezondheid en waar geen gevolg is gegeven aan de opgelegde dwangsom.

Het overtreden van de artikelen 1.6 en 1.7 van de Omgevingswet, alsmede van artikel 4.1, lid 1, dan wel artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet is ook strafbaar op grond van de Wet op de economische delicten. Met inachtneming van artikel 5:44, lid 3, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is met het Openbaar Ministerie overeengekomen dat bij overtredingen van artikel 4.1, lid 1, dan wel artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet de bestuurlijke boete in beginsel preva-

leert. In uitzonderlijke situaties, zoals bij overtredingen die tot rampen, bijna-rampen of ernstige gevolgen voor de gezondheid en/of veiligheid leiden, waardoor de plaatselijke samenleving ernstig geschokt kan worden (TK 2013-2014, 33 798, nr. 3), alsmede bij twijfelgevallen, zal evenwel overleg plaatsvinden met het Openbaar Ministerie over mogelijke strafrechtelijke vervolging.

#### **Artikel 4 Beheerovername**

De maatregel van beheerovername reguleert het eigendom en tast daarmee het ongestoord genot van het eigendomsrecht van een eigenaar aan.

De zorgvuldigheid eist daarom dat dit middel pas in het uiterste geval wordt toegepast. Dit is de eis van subsidiariteit. Ook is van belang dat er een redelijk evenwicht moet bestaan tussen het middel (de beheerovername) en het doel (het wegnemen van de gevaarstelling of de bedreiging van de leefbaarheid). Dit is de eis van proportionaliteit.

Bij de beoordeling of voorzieningen nodig zijn, wordt de richtlijn 'sober en doelmatig' conform NEN 2767 gehanteerd. De kosten van de te treffen voorzieningen of aanpassingen zijn voor rekening van de overtreder.

Voor het oordeel of de bedreiging van de leefbaarheid is beëindigd, wordt ook naar de persoon van de overtreder gekeken. Als blijkt dat de staat en het gebruik van andere panden van deze overtreder niet op orde is, kan de conclusie luiden dat de bedreiging van de leefbaarheid in de omgeving van het pand waarvoor de maatregel van beheerovername geldt, nog niet is beëindigd. Daarbij wordt ook gekeken naar overtredingen van andere wetgeving, zoals de Huisvestingswet 2014 (bijvoorbeeld illegale kamerverhuur), de Opiumwet en de Gemeentewet.

Het kan dus zijn dat wanneer alle noodzakelijke voorzieningen getroffen zijn, het pand zelf geen gevaar meer oplevert voor gezondheid of veiligheid én alle kosten zijn voldaan, het beheer nog niet beëindigd wordt, omdat er nog een bedreiging is voor de leefbaarheid. De overtreder zal er duidelijk blijf van moeten geven dat hij zijn leven gebeterd heeft. Dit kan hij laten zien door goed beheer en gebruik van zijn andere panden.

#### **Artikel 5 Sluiting**

De grondslag om tot sluiting van een pand over te gaan komt in grote lijnen overeen met de maatregel van beheerovername. Ook sluiting reguleert het eigendom en tast daarmee het ongestoord genot van het eigendomsrecht aan. Het verschil is dat de wettekst voor toepassing van de sluitingsbevoegdheid de eis van herhaaldelijkheid stelt. Deze eis ontbreekt bij de maatregel van beheerovername.

De Woningwet stelt geen maximale sluitingstermijn. In alle gevallen wordt de eigenaar aangesproken op de verantwoordelijkheid voor zijn eigendom. Wanneer iemand aangeeft wel maatregelen te willen nemen, maar dit niet te kunnen, is dit geen aanleiding tot matiging.

Wanneer handhavend wordt opgetreden is het in beginsel de verantwoordelijkheid van de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van het betreffende gebouw, open erf of terrein om vervangende woonruimte te regelen voor de eventuele (andere) bewoners van het pand. De eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van het betreffende gebouw, open erf of terrein is dus verantwoordelijk voor het herhuisvesten van bewoners. Als er kinderen bij betrokken zijn, vraagt het "Verdrag inzake de rechten van het kind, New York, 20-11-1989" extra aandacht. Verder zullen zorginstanties worden ingelicht als er bewoners zijn die hulpbehoevend zijn. Hierover worden met de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van het betreffende gebouw, open erf of terrein afspraken gemaakt.

Op grond van artikel 5:25 van de Awb geschiedt de sluiting, waaronder de kosten van de voorbereiding van de sluiting, op kosten van de overtreder. In het sluitingsbesluit wordt dit aan de overtreder meegegeeld. Het kan zijn dat bij de sluiting van gemeentewege zaken worden meegevoerd en opgeslagen (als bedoeld in artikel 5:29 van de Awb). Zolang de overtreder de verschuldigde kosten niet heeft voldaan, kan de teruggave van zaken aan hem opgeschort worden.

#### **Artikel 6 Werkwijze toepassen wettelijk instrumentarium**

Bij overtredingen van artikel 4.1, lid 1, dan wel artikel 4.3, lid 1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet is altijd sprake van strijdigheid met voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) of voorschriften uit het gemeentelijke omgevingsplan. Het gaat om technische en gebruiksvoorschriften die betrekking hebben op (brand)veiligheid en gezondheid. Voorbeelden van overtredingen van dergelijke voorschriften zijn: niet voldoen aan de eisen voor sterkte aan de constructie, brandcompartimentering, blokkeren van een vluchtroute, overbewoning, achterwege laten van een melding inzake brandveilig gebruik.

De artikelen 1.6 en 1.7 van de Omgevingswet regelen de verantwoordelijkheid en de zorgplicht van de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van het betreffende gebouw, open erf of terrein om te voorkomen dat door bouwen, de staat van een bouwwerk, het in stand laten, (laten) gebruiken, slopen etc. gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel voortduurt. Bij overtredingen van deze artikelen is altijd sprake van gevaar voor de gezondheid of de veiligheid, maar er hoeft daarbij nog geen sprake te zijn van overtreding van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Beleidsuitgangspunt is dat ingeval sprake is van niet-bedrijfsmatige exploitatie een overtreder bij de eerste overtreding geconfronteerd wordt met een last onder dwangsom/last onder bestuursdwang. In

het besluit daartoe wordt de overtreder gewaarschuwd dat bij een volgende overtreding een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Mocht de eerste overtreding ongedaan zijn gemaakt voordat de last onder dwangsom/last onder bestuursdwang is opgelegd, dan ontvangt de overtreder een waarschuwingsbrief dat bij een volgende overtreding (ook) een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Ingeval van bedrijfsmatige exploitatie is het beleidsuitgangspunt dat naast een last onder dwangsom/last onder bestuursdwang direct een en bestuurlijke boete wordt opgelegd, tenzij feiten en omstandigheden tot het oordeel leiden dat de betreffende overtreder geen verwijt kan worden gemaakt.

#### **Artikel 8 Overgangsbepaling**

Bij een handhavingsbesluit wordt aangesloten bij de bestaande rechtssituatie. Voor handhavingszaken die vóór 1 januari 2024 zijn gestart, geldt dat het oude recht nog van toepassing blijft. Handhavingsacties die zijn gestart vóór inwerkingtreding van de onderhavige beleidsregels worden voortgezet.

In artikel 18.12 van de Omgevingswet is de bevoegdheid tot het opleggen van de bestuurlijke boete overgenomen uit de Woningwet (artikel 92a). Daarom vindt de bevoegdheid tot het opleggen van de boete geen toepassing in de periode ná 1 januari 2024 en vóór inwerkingtreding van de onderhavige beleidsregel.