

## Beleidsregels Bestuurlijke boete Huisvestingswet Rotterdam 2018

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,  
Gelezen het voorstel van de wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie van 6 februari 2018 (kenmerk BS18/00039);

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;

gelet op de artikelen 8, 21, 22 en 35 van de Huisvestingswet 2014, artikel 4.4 van de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/2, artikel 4:81 en de artikelen 5:21 t/m 5:31b van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 125 van de Gemeentewet;

**besluit vast te stellen:**

**de Beleidsregels Bestuurlijke boete Huisvestingswet Rotterdam 2018**

### 1. Inleiding

In veel gemeenten is woonfraude een toenemend probleem. Woonfraude heeft ook een aantal ongewenste neveneffecten als toenemende verloedering van de woonomgeving en schrijnende gevallen van huisvesting. In Rotterdam betreft dit het verbouwen van hennep in woonruimten, kamerverhuur zonder vergunning, het betrekken van woonruimte zonder de verplichte huisvestingsvergunning en woningvorming.

Een bestuurlijke boete past in een "lik op stuk beleid" waarop op duidelijke en snelle wijze sancties kunnen worden opgelegd die dermate hoog zijn dat zij als een werkelijke straf worden ervaren.

De bestuurlijke boete is in de Huisvestingswet opgenomen voor een aantal overtredingen:

- het zonder vergunning aan de voorraad onttrekken van woonruimte of onttrokken te houden;
- het zonder vergunning omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of omgezet te houden;
- het zonder vergunning splitsen van een gebouw in appartementsrechten;
- het zonder de vereiste huisvestingsvergunning in gebruik geven en nemen van woonruimte;
- het zonder vergunning tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

### 2. Bestuurlijke boete

Artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk om een bestuurlijke boete op te leggen bij overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, of het handelen in strijd met de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de boete op te leggen.

Een bestuurlijke boete is een boete die door het bestuursorgaan aan een overtreder kan worden opgelegd. Het is een bestraffende (punitieve) sanctie. Daarin verschilt de bestuurlijke boete wezenlijk van de last onder bestuursdwang of dwangsom. De bestuurlijke boete en de last onder bestuursdwang of dwangsom kunnen naast elkaar worden opgelegd en kunnen elkaar aanvullen.

Een last onder bestuursdwang of 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. De last onder bestuursdwang of dwangsom is geen bestraffende sanctie, maar een dwangmiddel (een herstelsanctie) om een onrechtmatige toestand weer rechtmatig te krijgen. Bij een bestuurlijke boete is dat anders. Een bestuurlijke boete moet meteen betaald worden als de overtreding is geconstateerd, ook als de overtreding ongedaan is gemaakt. 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.

Afwijkend van de boete uit het strafrecht wordt de bestuurlijke boete geheel via de bestuurlijke weg afgehandeld. Toezichthouders van de gemeente constateren de overtreding, de gemeente (B&W) legt de boete op en de bezwaar- en beroepsprocedure is van toepassing net zoals bij andere overheidsbe-

sluiten. Dit is geregeld in de Algemene wet bestuursrecht. Politie en Openbaar Ministerie spelen dus geen rol en het is niet de rechter die de boete oplegt.

### 3. Beboetbare overtredingen

In de Huisvestingswet 2014 zijn de volgende beboetbare feiten opgenomen:

#### *De huisvestingsvergunning:*

##### 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.

#### *Onttrekking, samenvoeging, splitsing en woningvorming:*

##### 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 gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, 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.

##### Artikel 22

1. Het is verboden om een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie gebouwen zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

De bovengenoemde vergunningen zijn opgenomen in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/2. Dit betekent dat de bestuurlijke boete ingezet kan worden tegen de belangrijkste vormen van woonfraude zoals illegale kamerverhuur, illegale woningvorming, illegale vakantieverhuur en hennepeteelt.

### 4. De hoogte van de bestuurlijke boete

De op te leggen boete is in artikel 35, tweede lid van de Huisvestingswet 2014 vastgelegd. De boete bedraagt o.a.:

- maximaal € 410,- voor het in gebruik nemen van de woning zonder huisvestingsvergunning;
- maximaal € 20.500,- voor het in gebruik geven van een woning zonder huisvestingsvergunning;
- maximaal € 20.500,- voor het aan de voorraad onttrekken van een woning, splitsen, samenvoegen, woningvorming zonder vergunning.

Het staat de gemeente vrij de hoogte van de boete te bepalen, mits het maximumbedrag per overtreding niet wordt overschreden. De hoogtes van de boete zijn vastgesteld door de gemeenteraad en staan in de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/2.

Tabel 1: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 2.2., tweede lid (huisvestingsvergunning)

	<b>Eerste overtreding</b>	<b>Tweede overtreding</b>	<b>Derde overtreding</b>	<b>Vierde overtreding en verder</b>
<b>In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning</b>	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 8.000,-

In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning vanuit een bedrijfsmatige exploitatie	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 16.000,-	€ 20.500,-
---	-----------	-----------	------------	------------

Tabel 2: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 3.1.2 (onttrekkingsvergunning)

	<u>Eerste overtreding</u>	<u>Tweede overtreding</u>	<u>Derde overtreding</u>	<u>Vierde overtreding en verder</u>
<u>Onvergund onttrekken van woonruimte</u>	€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 20.500,-
<u>Onvergund onttrekken van woonruimte vanuit een bedrijfsmatige exploitatie</u>	€ 4.000,-	€ 8.000,-	€ 16.000,-	€ 20.500,-

Tabel 3: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 3.2.2 (vergunning voor kamerbewoning).

	<u>Eerste overtreding</u>	<u>Tweede overtreding</u>	<u>Derde overtreding</u>	<u>Vierde overtreding en verder</u>
<u>Onvergund omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte</u>	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 12.000,-	€ 20.500,-
<u>Onvergund omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte vanuit een bedrijfsmatige exploitatie</u>	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-	€ 20.500,-

Tabel 4: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 3.3.2 (vergunning voor woningvorming).

	<u>Eerste overtreding</u>	<u>Tweede overtreding</u>	<u>Derde overtreding</u>	<u>Vierde overtreding en verder</u>
<u>Onvergund verbouwen van woonruimte tot twee of meer woonruimten</u>	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 12.000,-	€ 20.500,-
<u>Onvergund verbouwen van woonruimte tot twee of meer woonruimten vanuit een bedrijfsmatige exploitatie</u>	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-	€ 20.500,-

Tabel 5: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 3.4.2 (splitsingsvergunning).

	<u>Eerste overtreding</u>	<u>Tweede overtreding</u>	<u>Derde overtreding</u>	<u>Vierde overtreding en verder</u>
<u>Onvergund splitsen van het recht op een gebouw in appartementsrechten</u>	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 12.000,-	€ 20.500,-
<u>Onvergund splitsen van het recht op een gebouw in appartementsrechten vanuit een bedrijfsmatige exploitatie</u>	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-	€ 20.500,-

Tabel 6: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 2.7, vijfde lid (overtreding voorschriften).

Niet naleven van de in de huisvestingsvergunning opgenomen voorschriften	<u>Iedere overtreding</u> € 410,-
--	--------------------------------------

Uit de tabellen blijkt dat bij herhaling van de overtreding (recidive) een hogere boete wordt opgelegd en dat overtredingen vanuit een bedrijfsmatige exploitatie zwaarder worden beboet dan overtredingen waarbij dat niet het geval is.

#### *Recidive*

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 hetzelfde of in een ander pand. Als recidivetermijn geldt een periode van vijf jaar na de datum van de eerste overtreding; na die termijn wordt een herhaalde overtreding weer als eerste overtreding beschouwd.

#### *'Vanuit een bedrijfsmatige exploitatie'*

Overtredingen die vanuit een bedrijfsmatige exploitatie worden begaan, worden zwaarder beboet. Indien de overtreder aantoonbaar vier of meer woonruimten verhuurt, wordt aangenomen dat sprake is van bedrijfsmatige exploitatie. Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt tevens verstaan het beheer, verzorgen en exploitatie van panden. Bij woonruimteonttrekking ten behoeve van een hennepkwekerij is altijd sprake van bedrijfsmatige exploitatie.

#### *5. De boete in de praktijk*

Op grond van de Huisvestingswet dragen gemeenten verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Met het verplichten tot het beschikken

over een vergunning voor onttrekking van woonruimte, een huisvestingsvergunning en een vergunning voor woningvorming, geven gemeenten invulling aan deze verantwoordelijkheid. Deze regels worden echter in de praktijk regelmatig overtreden. Onrechtmatige bewoning, waaronder begrepen onrechtmatig gebruik, kan de leefbaarheid in wijken aantasten en kan de doorstroming in de huursector belemmeren. Dit onrechtmatig gebruik is aan de orde wanneer wonen niet de hoofdactiviteit is en de woning voor andere doelen dan reguliere huisvesting wordt gebruikt. Daarbij kan gedacht worden aan pensionvorming, drugsverkoop, hennepsteelt, enzovoorts. Vaak gaat dit gepaard met overlast. (Kamerstukken II 2007-2008, 31 556, nr. 3, p. 1-2).

Gegeven deze achtergrond worden de volgende prioriteiten gesteld bij het opleggen van een bestuurlijke boete.

- *Woningonttrekking waarbij tevens sprake is van een strafbaar feit*  
Hiervan is sprake als de woning wordt gebruikt op een manier of voor een doel waarop een strafrechtelijke sanctie staat. Het gaat dan om zaken als hennepplantages, illegale prostitutie, vrouwenhandel etc.
- *Woningonttrekking ten behoeve van illegale kamerverhuur*  
Wanneer er sprake is van niet vergunde omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamerverhuur en omgezet te houden.
- *Woningonttrekking ten behoeve van vakantieverblijf in strijd met de voorwaarden*  
Hiervan is sprake als vakantieverblijf plaatsvindt in een woning in strijd met de gestelde voorwaarden.
- *In gebruik geven van een woning aan een huurder zonder huisvestingsvergunning*  
In gebieden die op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (de 'Rotterdamwet') zijn aangewezen, mag bepaalde woonruimte niet in gebruik gegeven worden aan huurders die niet over een huisvestingsvergunning beschikken. In alle gevallen wordt naleving van deze regel gehandhaafd en in alle gevallen zal de bestuurlijke boete worden opgelegd.
- *Het tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden*  
In een aantal gebieden binnen Rotterdam geldt een strengere eis voor de gebruiksoppervlakte van woonruimte: daar moet de kleinste van de door verbouwing gevormde woonruimten een gebruiksoppervlak van 85 m<sup>2</sup> of meer hebben. De gebieden waarvoor dit geldt, zijn genoemd in bijlage 3 bij de Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2017/2.

#### 6. Proces

Alvorens handhavend te kunnen optreden, moet een overtreding gesignaleerd worden. Dit signaal kan via verschillende kanalen binnenkomen, waarvan de belangrijkste zijn:

- een melding via
  - interventieteam Stadsbeheer;
  - meldpunt woonoverlast;
  - burgers;
  - inspecteurs cluster Stadsontwikkeling (SO).

of

- een signaal via een ander cluster zoals Maatschappelijke Ontwikkeling (MO) en Werk & Inkomen (W&I).

Afhankelijk van het soort overtreding zal een toezichthouder/inspecteur van Stadsbeheer en/of Stadsontwikkeling, afdeling Bouw- en Woningtoezicht na de signalering een onderzoek instellen. Indien een overtreding is geconstateerd, maakt de toezichthouder/inspecteur een rapport van bevindingen op, waarna het college van B&W de overtreder een vooraankondiging van de bestuurlijke boete stuurt. De overtreder kan hierop zijn zienswijze geven. Als de zienswijze daartoe aanleiding geeft, kan afgezien worden van het opleggen van een boete of kan een lagere boete worden opgelegd. In het andere geval wordt de boete conform het voornemen definitief opgelegd. Een boete wordt altijd bij besluit (beschikking) bekend gemaakt. Tegelijk met het boetebesluit wordt het invorderingsbesluit bekend gemaakt.

De overtreder kan bezwaar aantekenen tegen het opleggen van de boete en tegen de invordering daarvan. Hiervoor geldt de weg, zoals voorgeschreven in de Algemene wet bestuursrecht. Het bezwaarschrift wordt behandeld door de Algemene Bezwaarschriftencommissie, die aan het college van B&W een advies uitbrengt. Vervolgens wordt een beslissing op bezwaar genomen. Tegen dit besluit staat beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State.

---

### *7. Slotopmerking*

Deze regels zijn beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Bijzondere omstandigheden kunnen leiden tot een afwijking van dit beleid.

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

Na inwerkingtreding van de Beleidsregels Bestuurlijke boete Huisvestingswet Rotterdam 2018 vervalt de Beleidsnotitie Bestuurlijke boete Huisvestingswet Rotterdam 2013.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 20 maart 2018.*

*De secretaris,*

*C.M.Sjerps*

*De burgemeester,*

*A.Aboutaleb*

---

Dit gemeentebblad 2018, nummer 45, is uitgegeven op 21 maart 2018 en ligt op dins-, woens- en donderdagen van 9.00 tot 13.00 uur ter inzage bij het Bestuurlijk Informatiecentrum Rotterdam (BIR), locatie Wachtruimte Timmerhuis, Halve Maanpassage 1 (trap op, melden bij Informatiebalie)  
(Zie ook: [www.bis.rotterdam.nl](http://www.bis.rotterdam.nl) – Regelgeving of Gemeentebbladen chronologisch)