

## Handhavingstrategie Huisvesting 2018 gemeente Utrecht

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;  
Gelet op Hoofdstuk 7 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor);  
Overwegende dat het nodig is om specifieke invulling te geven aan toezicht en handhaving op het domein huisvesting;  
Besluit vast te stellen de Handhavingstrategie Huisvesting 2018 gemeente Utrecht.

### 1. Inleiding

In de voorliggende strategie stellen wij prioriteiten in de handhaving van de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening op basis van een omgevingsanalyse, inclusief een risicoanalyse en geven wij aan welke toezicht- en sanctiestrategie wij daarbij hanteren. Een uitgangspunt van de handhavingstrategie is dat het onderdeel uitmaakt van een beleidscyclus waarbij er sprake is van een verbinding tussen beleid, programmering en uitvoering. Gedurende de cyclus kan worden bepaald of de doelstellingen nog worden behaald en of er bijsturing in het beleid en de uitvoering plaats dient te vinden. Evaluatie maakt daarom een wezenlijk onderdeel uit van deze cyclus. De concrete uitvoering van de handhavingstrategie wordt uitgewerkt in het handhavingsprogramma. Het programma wordt apart vastgesteld en beschrijft de uitvoering op een meer gedetailleerd niveau. De strategie wordt vastgesteld door het college en de gemeenteraad wordt geïnformeerd.

### 2. Omgevingsanalyse

Toezicht op een juist gebruik van woningen draagt bij aan het behoud van de woningvoorraad, de kwaliteit van woningen en het behoud van een prettige leefomgeving. In de omgevingsanalyse geven we aan welke ontwikkelingen we signaleren en waarom deze ontwikkelingen belangrijk zijn voor toezicht en handhaving.

#### 2.1. Splitsingen, omzettingen, onttrekking, samenvoegen

Utrecht is een aantrekkelijke stad om in te wonen en te werken. Utrecht heeft een centrale ligging, biedt veel werkgelegenheid en is daarnaast ook nog een universiteitsstad. De vraag naar woonruimte in Utrecht overstijgt het aanbod en de druk op de woningmarkt is groot.

Omzettingen (kamerverhuur) en woonvorming (het verbouwen tot twee of meer woonruimten voor verhuur), kan gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Om de leefbaarheid te beschermen zijn er regels voor het verhuren van woonruimten opgesteld in de Huisvestingsverordening. In de praktijk zien we overigens dat verhuurders steeds vaker proberen de regels te omzeilen.

Voor het afwijken van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning nodig. Om de woningen in dit segment te beschermen is naast een omgevingsvergunning ook een vergunning voor het bouwkundig splitsen, kadastraal splitsen, samenvoegen, onttrekken, omzetten of woonvorming nodig. (Er zijn uitzonderingen waarbij de woonruimte vergunningsvrij kan worden verhuurd. In de Huisvestingsverordening staan de voorwaarden voor vergunningsvrij verhuren beschreven.) Tevens geldt een compensatieplicht voor het onttrekken van zelfstandige woonruimte aan de woningvoorraad.

Het kadastraal splitsen van een woning dient onderscheiden te worden van het bouwkundig splitsen van een woning. Bij een bouwkundige splitsing wordt een woning verbouwd in meerdere zelfstandige appartementen die vervolgens afzonderlijk worden verhuurd. Wanneer men deze appartementen daarna ook afzonderlijk wil kunnen verkopen, is een vergunning voor het kadastraal splitsen van de woning nodig.

#### 2.2. Malafide verhuurders

Naast verhuurders die zich houden aan de huisvestingregelgeving, zijn er ook verhuurders die stelselmatig de regels overtreden. Deze particuliere verhuurders worden in de volksmond huisjesmelkers genoemd. Huisjesmelkers overtreden de regels door bijvoorbeeld huurprijzen te vragen die niet in overeenstemming zijn met de huurprijswetgeving. Huurders krijgen soms te maken met achterstallig onderhoud, hoge servicekosten en all-in-huren.

---

Sommige huisjesmelkers intimideren hun huurders met als doel om zittende huurders uit de woning te krijgen en de woningen opnieuw te verhuren voor hogere huurprijzen met tijdelijke, kortlopende huurcontracten. Intimidatie kan ook plaatsvinden wanneer huurders de te hoge huren of gebrekkig onderhoud melden bij de huurcommissie.

### **2.3. Particuliere vakantieverhuur**

Een andere zichtbare ontwikkeling is het verhuren van kamers of woningen. Het bekendste platform waarop woningen worden aangeboden is Airbnb. Aanbieders van kamers aan toeristen kunnen honderden euro's per nacht verdienen. Wanneer vakantieverhuur op structurele basis gebeurt, dan brengt dit risico's met zich mee voor de leefbaarheid in een buurt. Bijvoorbeeld door een afname van de sociale cohesie, geluidsoverlast of gedragingen van personen in de openbare ruimte.

Gemeente Utrecht heeft een beleidskader voor vakantieverhuur ontwikkeld. Verhuurders kunnen incidenteel de gehele woning verhuren. Dit noemen we particuliere vakantieverhuur en hier zijn regels aan verbonden. Zo mag de woning niet meer dan 60 dagen in het jaar worden verhuurd.

### **2.4. Sociale woonruimte**

In de Huisvestingswet is bepaald dat voor het huren van een sociale huurwoning een huisvestingsvergunning verplicht is. Het komt regelmatig voor dat sociale huurwoningen onrechtmatig worden bewoond door iemand die hier volgens de regels niet voor in aanmerking komt. Hiervan is bijvoorbeeld sprake bij het onderverhuren van een gehuurde (sociale) woning zonder medeweten van de hoofdverhuurder. Doordat de sociale betrokkenheid van de tijdelijke bewoners laag is, ontstaat soms ook onaangepast gedrag en sociale onrust in de omgeving).

Daarnaast komt het voor dat woningen onrechtmatig gebruikt worden. Dit is aan de orde wanneer wonen niet de hoofdactiviteit is en de woning in strijd met het bestemmingsplan voor andere doelen dan reguliere huisvesting wordt gebruikt (bijvoorbeeld als opslagruimte, maar ook ten behoeve van strafbare feiten zoals hennepcultuur). Strijdig of afwijkend gebruik staat verder beschreven in de strategie bestaande bouw.

Onrechtmatige bewoning en onrechtmatig gebruik zorgen ervoor dat de doorstroming in de huursector belemmerd wordt en leiden tot voordringen op de woningmarkt. Bovendien heeft het illegale en anonieme karakter van onrechtmatig gebruik een negatieve invloed op de leefbaarheid in een wijk.

### **2.5. Type overtreder**

Voor het maken van een goede risicoanalyse is het van belang om zicht te hebben op het huidige naleefgedrag van de huisvestingsregelgeving.

De doelgroep van de huisvestingsregelgeving is eigenlijk in twee groepen te verdelen: Enerzijds is er een groep die (vaak bedrijfsmatig) veel activiteiten op het gebied van de huisvestingswetgeving onderneemt en vaak meerdere panden in bezit heeft of verhuurt. Deze groep is over het algemeen goed op de hoogte van de regelgeving en het beleid en kan hier slim mee omgaan. Bij deze groep zien we ook een aantal veelplegers: er worden meerdere overtredingen, vaker gepleegd, zoals onrechtmatig gebruik, illegale (ver)bouw, achterstallig onderhoud, illegale kamerverhuur/ pensionvorming.

Een tweede doelgroep die meestal eenmalig een woning (onder)huurt, (onder)verhuurt, verbouwt of voor bepaalde doeleinden in gebruik neemt. Redenen voor het niet naleven van regelgeving bij deze doelgroep is bijvoorbeeld de gebrekkige kennis van de regels en het beleid of de financiële afweging.

## **3. Doelstellingen**

In een handhaving strategie kunnen op verschillende niveaus doelstellingen worden geformuleerd, te weten: Effectdoelstellingen, naleefdoelstellingen, prestatiedoelstellingen en inputdoelstellingen. Elke doelstelling draagt weer bij aan een hoger gelegen doelstelling. De inputdoelstellingen en prestatiedoelstellingen liggen op het meest concrete niveau. Deze doelstellingen passen daarom beter in het handhavingprogramma.

---

### 3.1. Effectdoelstellingen

Met de handhaving van het Utrechtse huisvestingsbeleid dragen wij bij aan drie effectdoelstellingen:

1. Een rechtvaardige/rechtmatige verdeling van sociale woonruimte.

Mensen die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning, staan soms jaren op de wachtlijst. Wij vinden het belangrijk om toe te zien op een rechtmatige verdeling van deze woonruimte. Door opsporing en handhavend optreden tegen onrechtmatige bewoning, dragen wij bij aan een rechtmatige verdeling van de beperkte sociale woonruimte over degenen die daar recht op hebben (ingeschreven staan en voldoen aan de voorwaarden).

2. Behouden van de woningvoorraad

Toezicht op en handhaving van een juist gebruik van woningen draagt bij aan het behoud van de woningvoorraad. Strijdig of afwijkend gebruik is aan de orde wanneer een gebouw, voor andere doelen wordt gebruikt dan in een bestemmingsplan wordt toegelaten. Op het moment dat een woning niet voor woondoeleinden wordt gebruikt, dan is de woning niet beschikbaar voor woningzoekenden en dit is onwenselijk, gezien de druk op de woningmarkt.

3. Behoud van een prettige leefomgeving.

In sommige wijken komt de leefbaarheid onder druk te staan door het grote aantal omzettingen van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte en doordat veel woningen gesplitst worden. Door controle naar aanleiding van klachten en meldingen en door handhaving op illegale situaties (zonder vergunning) en overlastdossiers (verleende vergunning intrekken vanwege klachten) kunnen wij een bijdrage leveren aan het verminderen van de klachten. Echter, niet in alle gevallen zal de overlast weggenomen kunnen worden; ook legale situaties kunnen soms toch tot overlast leiden.

### 3.2. Naleefdoelstellingen

Wij formuleren de volgende naleefdoelstellingen:

1. Huurders van sociale woonruimte beschikken over een huisvestingsvergunning.

2. Het omzetten, onttrekken, samenvoegen en splitsen van woonruimte vindt plaats conform de geldende regelgeving. Dat betekent dat voor vergunningplichtige activiteiten een vergunning is aangevraagd en verleend, of dat de situatie op andere wijze is gelegaliseerd.

## 4. Risicomatrix

Een risicomatrix is een hulpmiddel om inzichtelijk te maken welke negatieve effecten kunnen optreden en hoe groot de kans is dat deze negatieve effecten optreden, zonder gemeentelijk toezicht en handhaving. In de tabel hieronder zijn de negatieve effecten en de score op de categorieën opgenomen.

Categorie Effecten	Veiligheid en gezondheid	Materiële schade	Ruimtelijke kwaliteit	Leefbaarheid, overlast en hinder	Duurzaamheid	Openbare orde en criminaliteit	Oneerlijke concurrentie
Omzettingen (zonder vergunning)	■	■	■	■	■	■	■
Onrechtmatige bewoning	■	■	□	■	□	■	■
Bouwkundig splitsen/woonvorming	■	□	■	■	□	□	■
Samenvoegen (zonder vergunning)	□	□	□	□	□	□	■
Onttrekken van woonruimte	■	■	■	■	■	■	■

■ hoog risico   
■ middelhoog risico   
■ laag risico   
 geen risico

Veiligheid en Gezondheid: Door bijvoorbeeld overbewoning/illegale bewoning is er risico op gezondheidsproblemen door vervuiling of geluidsoverlast.

Materiële schade: Door onrechtmatige bewoning, overbewoning of illegaal gebruik kan materiële schade aan de woning ontstaan.

Ruimtelijke kwaliteit: Bij omzettingen, woningvorming en splitsingen kan dit het geval zijn. Een toename van het aantal bewoners van kleine panden in smalle straten kunnen negatieve gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit.

Leefbaarheid, overlast en hinder: Klachten ontstaan met name vanwege omzettingen en splitsingen. Daarbij gaat het voornamelijk om geluidsoverlast, parkeeroverlast en afname sociale cohesie in de buurt.

Duurzaamheid: Verhoogd en/of onnodig gebruik van energie en/of grondstoffen.

Openbare orde en Criminaliteit: Er is geen noemenswaardig effect op gedragingen van personen in de openbare ruimte. Dit negatieve effect gaat veelal gepaard met andere negatieve effecten, zoals de leefbaarheid en de veiligheid.

Oneerlijke concurrentie (woningen): Zowel woonfraude als het zonder vergunning omzetten, onttrekken, splitsen of samenvoegen van een woning leiden ertoe dat de samenstelling van de woningvoorraad verder onder druk komen te staan. Huurders die zonder huisvestingsvergunning sociale woonruimte huren dringen voor op andere mensen die op de wachtlijst staan.

#### 4.1. Prioritering

Het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimten scoort hoog in de risicoanalyse. Een toename van het aantal bewoners, een toename van het aantal fietsen, geluidsoverlast kunnen negatieve gevolgen zijn voor de ruimtelijke kwaliteit en voor de leefbaarheid.

Onrechtmatige bewoning heeft ondanks een lage score in de risicomatrix toch een hoge prioriteit. Er hoeft geen sprake te zijn van overlast of materiële schade. Iemand die bewust zonder huisvestingsvergunning sociale woonruimte huurt, heeft er baat bij zich zo normaal mogelijk te gedragen en zich niet verdacht te maken. Gezien de schaarste aan sociale huurwoningen en de lange wachtlijst is het van groot belang dat onrechtmatige bewoning en onrechtmatig gebruik worden opgespoord en beëindigd.

Hoge prioriteit
Omzettingen (kamerverhuur)
Onrechtmatige bewoning
Onttrekken van een woning aan de woningvoorraad
Gemiddelde prioriteit
Bouwkundig splitsen/woonvorming
Lage prioriteit
Samenvoegen

Op basis van de risicomatrix scoort het onttrekken van woonruimte gemiddeld. Dit komt, omdat een woning vervolgens voor verschillende doeleinden kunnen worden onttrokken. Soms levert het gebruik overlast op voor omwonenden en soms niet.

Gezien de gezeen de krapte op de woningmarkt is het onttrekken van woonruimte is zeer onwenselijk en heeft daarom hoge prioriteit. Deze overtreding betekent veelal ook dat er sprake is van strijdig gebruik met het bestemmingsplan. Deze overtreding wordt nader toegelicht in de handhavingstrategie Bestaande bouw 2017.

Bij het samenvoegen van woningen worden in principe ook woonruimten onttrokken aan de woningvoorraad, maar heeft verder weinig negatieve effecten tot gevolg. Daarnaast komt er mogelijk een meer geschikte gezinswoning voor in de plaats.

## 5. Toezichtstrategie

### 5.1. Passief toezicht

Met passief toezicht bedoelen we dat we handhaven op meldingen. De meldingen zijn afkomstig van burgers maar ook van Wijkbureaus, de politie, Huurteam Utrecht of van collega's. Alle meldingen worden eerst administratief onderzocht. Vervolgens worden de 'verdachte' zaken verder onderzocht (huisbezoek, buurtonderzoek etc.). In principe pakken we alle meldingen op, maar we zullen wel de aansluiting te zoeken met de gebiedsgerichte projecten of een actieve, thematische aanpak die we zijn gestart of die op de planning staan.

### 5.2. Actief toezicht

Wanneer we de gestelde doelen willen halen is soms meer nodig dan passief toezicht. Niet alle overtredingen worden via meldingen ontdekt. Jaarlijks wordt gekeken welke thema's actief worden opgepakt.

Soms vormen signalen aanleiding om zaken actief op te pakken. Het kan gaan om mogelijk strijdig gebruik van woonruimten zoals illegale hotels of illegaal kamerverhuur in een straat. Een actieve aanpak is veelal intensief. Daarom proberen wij actief toezicht zo slim mogelijk te organiseren. Met behulp van data gedreven aanpak willen we een gerichtere inzet van toezicht en handhaving realiseren.

#### Actieve aanpak malafide verhuurders

We kennen een actieve aanpak bij malafide verhuurders. Een team van juristen, data-analisten en inspecteurs voeren gericht acties uit om malafide praktijken op te sporen en te bestrijden. Daarnaast ontwikkelt het team methodes ontwikkelen om huisjesmelken en vastgoedmisbruik tegen te gaan. We verbinden signalen van stelselmatig wangedrag en ondermijnende criminaliteit en bouwen dossier op om dit bij de wortels aan te pakken. Er wordt samengewerkt met partijen als het huurteam, politie, inspectie SZW en de Belastingdienst.

### 5.3. Toezicht houden voor en met elkaar

Door samen te werken kunnen we daadkrachtiger optreden. We werken samen met verschillende externe partijen, maar ook binnen de gemeente wordt samengewerkt. In deze paragraaf geven we een aantal voorbeelden van samenwerking.

---

VTH informeert de collega's van Burgerzaken wanneer zij tijdens een controle constateren dat de adresgegevens niet juist zijn. Op deze manier leveren wij een bijdrage aan de adreskwaliteit van de gemeente.

Inspecteurs van Toezicht en Handhaving onderzoeken gevallen van onrechtmatige bewoning naar aanleiding van meldingen of naar aanleiding van een actieve, projectmatige aanpak. Gemeente en corporaties overleggen met elkaar over opsporingsmethoden en handhavingsacties, zodat handhaving succesvol kan plaatsvinden. Corporaties hebben in eerste instantie een eigen (privaatrechtelijke) verantwoordelijkheid voor het aanpakken van illegale zaken in hun woningbezit. Daarom zijn ze zelf ook actief in de opsporing van onrechtmatige bewoning en het beëindigen van onrechtmatige situaties. De mate waarin en het soort aanpak wisselt per corporatie. Via contractuele afspraken met huurders kunnen zij veel regelen. Bijvoorbeeld bij het doorverhuren van de woonruimte (sanctie is dan beëindigen van het huurcontract) of bij het voorkomen van overlast (door afspraken te maken over vuil, geluid en andere overlast).

De gemeente Utrecht heeft sinds 2010 Huurteam Utrecht ingeschakeld om de prijs-kwaliteit verhouding van particuliere huurwoningen, voornamelijk studentenkamers, in overeenstemming te brengen met de huurprijswetgeving. De gemeente en het huurteam delen signalen over onder andere malafide praktijken, achterstallig onderhoud en intimidatie.

#### **5.4. De Utrechtse handhavingsmix**

Handhaven is meer dan alleen sancties opleggen. Het betreft: "het bevorderen of bewerkstelligen van de naleving van regels". Verschillende instrumenten kunnen leiden tot het bereiken van de gestelde doelen en per handhavingstaak kan een andere mix van instrumenten worden toegepast. Zo kan VTH besluiten om bij overlast door kamerverhuur niet direct overgaan tot het intrekken van een vergunning, maar in eerste instantie afspraken maken met de verhuurder om sanctioneren te voorkomen (huisregels/maatregelen/diens bezoekfrequentie). Voor meer informatie over de Utrechtse handhavingsmix verwijzen we naar Algemene Handhavingstrategie Bebouwde omgeving.

### **6. Sanctiestrategie**

Dit hoofdstuk beschrijft bij welke overtredingen van de Huisvestingswet de gemeente handhaaft. Bij een overtreding van de Huisvestingswet zijn de volgende instrumenten inzetbaar:

- Toepassen van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom;
- Toepassen van de bestuurlijke boete;
- Intrekken van de verleende vergunning;
- Inperken van de vergunningsvoorwaarden.

#### **6.1. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

In de omgevingsanalyse staat beschreven dat voor het afwijken van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning nodig. De invoering van de omgevingsvergunning is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij het afwijken van het bestemmingsplan zonder vergunning bestaat de handhaving in veel gevallen uit het opleggen van een last onder dwangsom.

#### **6.2. Huisvestingsverordening**

De gemeente heeft in de Huisvestingsverordening regels opgesteld tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte en met betrekking tot wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad. We controleren de onderstaande overtredingen:

- Het in gebruik nemen van woningen zonder huisvestingsvergunning (bij categorieën woningen waarvoor deze vergunning verplicht is gesteld);
- Het in gebruik geven van woningen zonder huisvestingsvergunning (bij categorieën woningen waarvoor deze vergunning verplicht is gesteld);
- Het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte zonder vergunning;
- Het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad zonder vergunning;
- Woonvorming zonder vergunning;
- Het samenvoegen van woningen zonder vergunning.

### **6.3. Werkwijze in de praktijk**

Na (de eerste) constatering van de overtreding ontvangt de overtreder een vooraankondiging met het voornemen tot het opleggen van een bestuurlijke boete en een last onder dwangsom/ last onder bestuursdwang. Tegen beide besluiten staan de normale bezwaar-en beroepsprocedures open, zoals geregeld in de Algemene wet bestuursrecht.

Als geen zienswijze wordt ingediend of als de zienswijze geen aanleiding geeft het voorgenomen besluit te herzien, wordt de overtreder een last onder dwangsom/ bestuursdwang opgelegd. Op het moment dat de inspecteur na de begunstigingstermijn constateert dat de overtreding niet ongedaan is gemaakt, verbeurd de dwangsom. In het besluit bestuurlijke boete wordt geen termijn gesteld. De boete is direct invorderbaar. In het geval van sociale huisvesting hebben woningcorporaties de mogelijkheid om het huurcontract te ontbinden en de woning ontruimen.

### **6.4. Bestuurlijke boete Huisvestingswet**

Wij maken gebruik van de sancties 'last onder dwangsom' of 'last onder bestuursdwang' om ervoor te zorgen dat de onrechtmatige situatie wordt hersteld. Op het moment dat de gemeente de overtreding constateert, wordt een bestuurlijke boete opgelegd. Deze snelheid maakt een lik-op-stuk beleid mogelijk. De boete is niet gericht op herstel van de overtreding maar op het bestraffen en daarmee voorkomen van een (volgende) overtreding. Daarbij is van belang dat wij slechts eenmaal per overtreding een bestuurlijke boete mogen opleggen. De boetes dermate hoog dat hier een afschrikwekkende werking vanuit gaat.

De bestuurlijke boete is ingevoerd voor overtredingen van de artikelen 7, eerste en tweede lid, en 30, eerste lid van de Huisvestingswet:

- a. het in gebruik nemen van (sociale) woonruimte zonder huisvestingsvergunning;
- b. het in gebruik geven van (sociale) woonruimte zonder huisvestingsvergunning;
- c. het onttrekken van woonruimte aan de woningmarkt, het samenvoegen van woonruimte en het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning.

Met het opleggen van de boeten richten we ons voornamelijk op personen die financieel gewin hebben (gehad) met hun overtreding, zoals degene die geld verdient door sociale woonruimte voor hoge prijzen door te verhuren.

### **6.5. Hoogte bestuurlijke boetes**

Huisvestingswet bepaalt de maximale hoogte van de op te leggen bestuurlijke boetes. In de Huisvestingsverordening is een uitwerking van het beleid met betrekking tot het opleggen van de bestuurlijke boete vastgelegd. Voor de hoogte van de boetes verwijzen wij naar de tabel horende bij artikel 5.2 in de Huisvestingsverordening. Gezien de druk op de Utrechtse woningmarkt vinden wij naleving van de huisvestingsregelgeving zeer belangrijk. Het verkrijgen van inkomsten is voor ons uitdrukkelijk geen doel van het invoeren van de bestuurlijke boete.

### **6.6. Hogere boete bij bedrijfsmatige verhuur**

Wij maken in ons beleid een onderscheid tussen normale of bedrijfsmatige verhuurders en eigenaars. De verwijtbaarheid van de overtreder is hierbij in het geding. Is er sprake van een bedrijfsmatig karakter dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekenschap houdt met de omgeving en de regelgeving. Er is sprake van een bedrijfsmatig karakter indien de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te halen. Daarnaast gaan wij uit van een winstoogmerk indien één verhuurder of eigenaar 2 of meer panden in bezit heeft en deze gebruikt om inkomsten te verwerven. De boete voor het bedrijfsmatig omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning begint bij 12.500 euro.

### **6.7. Hogere boete bij recidive**

Verder maken wij een onderscheid tussen personen die de wet voor de eerste keer overtreden of personen die dat voor de tweede en volgende keren doen (recidive). Wij gaan ervan uit dat bij recidive de overtreder willens en wetens de wet overtreedt.

Alleen een maximale boete geeft dan nog een afdoende prikkel om de overtreding te beëindigen en toekomstige overtredingen te voorkomen. De boete kan oplopen tot 18.500 euro. Van recidive is sprake wanneer er binnen drie jaar dezelfde overtreding wordt geconstateerd. Daarbij moet de eerste overtreding beëindigd te zijn en dient er sprake te zijn van een nieuwe overtreding van hetzelfde verbodsartikel.

---

## **7. Gedoogstrategie**

Het uitgangspunt is dat alle overtredingen van wet- en regelgeving door middel van handhaving tot beëindiging worden gebracht. Er wordt in de gemeente Utrecht niet gedoogd. Echter, soms is er sprake van zeer bijzondere omstandigheden en dan kan het noodzakelijk en gerechtvaardigd zijn, dat van bestuursrechtelijk handhavend optreden wordt afgezien. Voor de algemene bepalingen over gedogen (voorwaarden) verwijzen we naar de Algemene Handhavingstrategie Bebouwde omgeving en openbare ruimte van 18 april 2017.

## **8. Slotbepalingen**

### **8.1 Inwerkingtreding**

Deze Handhavingstrategie treedt in werking op de dag na bekendmaking.

### **8.2 Citeertitel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Handhavingstrategie Huisvesting gemeente Utrecht 2018.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Utrecht, gehouden op 11 september 2018,*

*De secretaris, De burgemeester,*