



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

**Brief aan de leden
T.a.v. het college en de raad**

informatiecentrum tel.
(070) 373 8020

uw kenmerk

bijlage(n)

betreft

ons kenmerk

datum

Invoering bestuurlijke boete in de
Huisvestingswet

BARW/U200901265
Lbr. 09/83

24 juni 2009

Samenvatting

Met deze brief informeert de VNG u over de wetswijziging van de Huisvestingswet. De wijziging heeft als gevolg de invoering van de bestuurlijke boete ter bestrijding van overtredingen van de Huisvestingswet. In deze brief zullen wij de wetswijziging en achterliggende informatie toelichten en u een praktische handreiking bieden in de vorm van een modelbepaling waarmee u de bestuurlijke boete in uw gemeente toe kunt passen.



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Aan de leden

informatiecentrum tel. (070) 373 8020	uw kenmerk	bijlage(n)
betreft Invoering bestuurlijke boete in de Huisvestingswet	ons kenmerk BARW/U200901265 Lbr. 09/083	datum 24 juni 2009

Geacht college en gemeenteraad,

Met deze brief informeert de VNG u over de wetswijziging van de Huisvestingswet. De wijziging heeft als gevolg de invoering van de bestuurlijke boete ter bestrijding van overtredingen van de Huisvestingswet. In deze brief zullen wij de wetswijziging en achterliggende informatie toelichten en u een praktische handreiking bieden in de vorm van een modelbepaling waarmee u de bestuurlijke boete in uw gemeente toe kunt passen.

De bestuurlijke boete in de Huisvestingswet

Gemeenten krijgen de mogelijkheid een boete op te leggen voor het in gebruik nemen en in gebruik geven van een vergunningplichtige woning zonder huisvestingsvergunning. Ook kunnen gemeenten een boete opleggen voor het zonder vergunning onttrekken van woonruimte aan de woningmarkt, samenvoegen van woonruimte, of omzetten in onzelfstandige woonruimte. Het gaat dan bijvoorbeeld om illegale doorverhuur, overbewoning, illegale pensions of beddenverhuur (waarin bijvoorbeeld seizoensarbeiders worden ondergebracht), en onrechtmatig gebruik van een woning voor hennepsteelt, prostitutie of drugshandel.

De bestuurlijke boete in de Huisvestingsverordening

U kunt het instrument bestuurlijke boete in uw gemeente inzetten door een artikel toe te voegen aan de gemeentelijke of regionale Huisvestingsverordening.

Indien u kiest voor een bestuurlijke boete in uw Huisvestingsverordening dient u een aantal afwegingen te maken:

- hoogte van de boete voor de verschillende overtredingen
- bijhouden van recidive om herhaalde overtredingen zwaarder te beboeten
- zwaarder beboeten van overtredingen vanuit een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte

Hieronder treft u de modelbepalingen en bijbehorende toelichting aan, waarin wij u een handreiking bieden om bovenstaande afwegingen te kunnen maken.

Modelbepaling bestuurlijke boete

Artikel [...] Bestuurlijke boete

1. Overtreding van artikel 7, lid 1 van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van [...] euro.
2. Overtreding van artikel 7, lid 2 van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van [...] euro.
3. Overtreding van artikel 30, lid 1, sub a van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van [...] euro.
4. Overtreding van artikel 30, lid 1, sub b van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van [...] euro.
5. Overtreding van artikel 30, lid 1, sub c van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van [...] euro.

Met bovenstaand artikel introduceert u de bestuurlijke boete in uw Huisvestingsverordening voor de overtreding van de artikelen 7 en 30 van de Huisvestingswet. In lid 1 wordt de boete vastgesteld voor de ingebruikname van vergunningplichtige woonruimte zonder Huisvestingsvergunning met een maximale boete van 340 euro. In lid 2 wordt de boete vastgesteld voor het ingebruikgeven van vergunningplichtige woonruimte aan een bewoner zonder Huisvestingsvergunning met een maximum van 18.500 euro. In lid 3 wordt de boete vastgesteld voor het onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning zonder vergunning met een maximale boete van 18.500 euro. In lid 4 wordt de boete vastgesteld voor het samenvoegen van woonruimte zonder vergunning met een maximale boete van 18.500 euro. In lid 5 wordt de boete vastgesteld voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning met een maximum van 18.500 euro.

Bij het vaststellen van de hoogte van de boete bij de verschillende overtredingen dient de Gemeenteraad een zorgvuldige afweging te maken (zie hiervoor het Memorie van toelichting pagina 7/8). Hierbij kan rekening worden gehouden met criteria als lokale situatie, krapte op de woningmarkt, ernst van de gedragingen, stelselmatigheid van de gedraging en recidive. Bij wet is overigens bepaald dat indien bijzondere omstandigheden nopen tot afwijking, de boete lager dient te worden vastgesteld.

Modelbepaling recidive

6. Indien aan de overtreder een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van [artikel 7, eerste en/of tweede lid en artikel 30, eerste lid Huisvestingswet] en binnen [...] maanden/jaren opnieuw dezelfde gedraging wordt begaan kan het bedrag van de op te leggen boete worden verhoogd met [...] .

Als u ervoor kiest om in geval van recidive zwaarder te beboeten dient u een register bij te houden van overtredingen om de recidive ook aan te kunnen tonen. Dit kan enige bestuurslasten met zich brengen.

Indien u recidive bij wilt houden, dient u een keuze te maken voor een wijze waarop de boete verhoogd wordt. Hierbij valt te denken aan een percentage of het opstellen van tabellen waarbij u aangeeft dat er een trapsgewijze verhoging van het bedrag is bij elke herhaalde overtreding. Hierbij mag de boete het in de wet vastgestelde maximum per overtreding niet overschrijden worden.

Daarnaast moet in de verordening een termijn worden opgenomen waarbinnen herhaalde overtreding geldt als recidive. Bij het bepalen van de lengte van het termijn kan rekening worden gehouden met bestuurlijke en administratieve lasten voor de gemeente en de duur van het bestuurlijke handhavingstraject. In de toelichting op uw verordening dient u ook toe te lichten wat de term “opnieuw dezelfde gedraging” betekend. Hierbij kunt u gebruik maken van volgende onderbouwing:

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 een 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 sprake van “opnieuw dezelfde gedraging”. Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm.
3. Het moet om overtreding van hetzelfde artikel in de Huisvestingswet gaan. Overtreding van het eerste lid betekent dus niet dat er bij een overtreding van lid 2 sprake is van “opnieuw dezelfde gedraging”.

Modelbepaling overtreding vanuit bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte

7. Indien aan de overtreder een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van [artikel 7 tweede lid en/of artikel 30, eerste lid] Huisvestingswet en de overtreding vanuit een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte is begaan kan het bedrag van de op te leggen boete worden verhoogd met [...].

Indien u overtredingen vanuit bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte zwaarder wilt straffen dan de overtreding zonder winstoogmerk kunt u via bovenstaand lid een onderscheid aanbrengen tussen overtredingen met of zonder winstoogmerk. Ook hier mag de hoogte van de boete het wettelijke maximum niet overschrijden. In de toelichting op de verordening is het van belang aan te geven waaruit de bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte blijkt. Hieronder treft u een aantal indicatoren aan waarmee u aan kunt tonen dat er sprake is van een overtreding uit het oogpunt van geldelijk gewin.

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meer dan drie woningen. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureau's en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezig houdt met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureau's en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun

eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

Hoogachtend,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a small flourish.

mr. R.J.J.M. Pans,
voorzitter directieraad

Deze ledenbrief staat ook op www.vng.nl onder brieven.