Waarom aanpassing van het beleid?

Door een aantal uitspraken van de Raad van State (RvS) zijn we genoodzaakt onze boetetabellen te herzien en te kijken hoe we omgaan met meerdere functionele overtreders. Ten aanzien van vakantieverhuur en B&B heeft de RvS gezegd dat het beleid niet evenredig is en dat de gemeente moet differentiëren naar hoe ernstig een overtreding is. In de uitspraken worden twee denkrichtingen aangegeven, namelijk verschil tussen bedrijfsmatige en particuliere verhuur, en verschil in totale woningonttrekking (ernstige overtreding) en overtredingen van de voorwaarden die zien op administratieve (controle) punten en op leefbaarheid.

Als we het gefixeerde boetestelsel willen behouden, en daar gaan we vanuit, dan kan die op z'n vroegst in de HVV 2022 van kracht zijn (stemming Raad december 2021, in werking 1 januari 2022). In de tussentijd hebben we een beleidsregel nodig die vastlegt hoe we omgaan met lopende (bezwaar- en beroeps)zaken en zaken die in 2021 worden geconstateerd, met inachtneming van de uitspraken van de RvS. Deze beleidsregel zal door het college worden vastgesteld en uiteindelijk ook worden gepubliceerd.

Tot op heden ontbrak het bij Wonen aan schriftelijk boetebeleid in het kader van de Huisvestingsverordening. Hoewel de praktijk altijd is geweest dat elke zaak op zichzelf moet worden bekeken, en dit in enkele gevallen ook tot matiging van de boete heeft geleid, is deze praktijk niet schriftelijk in beleid vastgesteld. Nu de RvS ons dwingt om onze praktijk enigszins te herzien, is het een goede mogelijkheid om niet alleen beleid op te schrijven over de ernst van de overtreding, maar ook op te schrijven hoe we omgaan met andere bijzondere omstandigheden (matigingsgronden). De andere matigingsgronden (financiële draagkracht en verminderde verwijtbaarheid) worden vaak aangevoerd in zaken, maar leiden zelden dat tot verlaging van de boete. Hier hebben we in het handhavingsoverleg overigens nog niet concreet over gesproken.

Hieronder zijn een aantal uitgangspunten voor het beleid vermeld als het gaat om de ernst van de overtreding. Ook is een voorstel voor de aanpassing van de boetetabellen gedaan. De tabellen zijn tot stand gekomen door overleg tussen JZ (senioren), wetgevingsjuristen, beleid en handhaving.

Uitgangspunten voor het beleid, als het gaat om de ernst van de overtreding, zijn:

- Overtredingen van de Huisvestingsverordening zijn ernstig, dit wordt ook door de RvS beaamd. De boetes moeten een afschrikwekkend effect hebben. De hoofdregel is en blijft dat de volledige boete wordt opgelegd bij een overtreding van de Huisvestingsverordening. Matiging is daarom alleen aan de orde als sprake is van bijzondere omstandigheden.

- Als een woning niet wordt bewoond is matiging nooit op z'n plaats. Als geen sprake is van hoofdverblijf wordt de maximale boete opgelegd.

- Overtredingen in verbodswijken of in sociale huurwoningen zijn onacceptabel, omdat vakantieverhuur daar in zijn geheel niet mag. Ook in die gevallen wordt niet gematigd.

- Professionele verhuurders worden geacht de regels van de Huisvestingsverordening beter te kennen dan de gemiddelde burger. Bij een geconstateerde overtreding van een professionele verhuurder wordt niet gematigd. Dit zijn bijvoorbeeld bedrijven of personen die meerdere woningen verhuren, of als tussenpersoon of makelaar in de verhuur van vastgoed zitten.

- Als sprake is van recidive wordt niet gematigd.

Commented [10.2.e]: Hier is discussie over. Sommigen zeggen, zoals in de tabel is opgenomen, dat bij geringe overtreding van het aantal nachten wel matiging op z'n plaats is. Politiek zal dit wellicht onwenselijk zijn.

Commented [10.2.e]: Dit uitgangspunt is nog niet besproken met JZ en Handhaving, en is ingebracht door 10.2.e naar analogie van het beleid van den Haag, maar ik vermoed dat men het hiermee eens is.

Commented [10.2.e]: Idem.

Vakantieverhuur

1. Voor vakantieverhuur geldt het volgende. De meest ernstige overtreding is dat een woning geen feitelijke bewoner heeft en dus sprake is van pure woningonttrekking. In dat geval wordt de maximale boete opgelegd van 21.750 euro. De boete voor de meldplicht is door de inwerkingtreding van de WTV verhoogd naar 8.700 euro. Dit zijn de twee bedragen die we voorlopig niet kunnen veranderen. Dit zijn ook de bedragen aan de hand waarvan we hebben gerekend. In de uitspraken van de RvS wordt onderscheid gemaakt in administratieve/leefbaarheidsvoorwaarden en pure onttrekking. Dit onderscheid is toegepast in de tabel. Administratieve voorwaarden zijn: inschrijving BRP, meldplicht, registratieplicht en een vergunning (als aan alle overige voorwaarden is voldaan). Daarnaast zijn de leefbaarheidsvoorwaarden: aantal personen, geen nachtverblijf bij B&B en beperkte overschrijding aantal nachten. Tot slot zijn de ernstige voorwaarden: flinke overschrijding aantal nachten, verhuur in verbodswijken of corporatiewoningen en geen feitelijke bewoning.
Als sprake is van gecumuleerde overtredingen, dan wordt de hoogste boete verhoogd met telkens 2.000 euro (administratief) of 5.000 euro (bij exploitatie derde). Als er wel een vergunning is, geldt hetzelfde, maar begint de boete bij 8.700 en dan 2.000 per extra administratieve overtreding (of 5.000 bij exploitatie door derden).
Voor cumulaties geldt dat een optelling van de bedragen nooit meer kan zijn dan 21.750 euro. Als cumulatie uitkomt op een hoger bedrag, wordt dat bedrag vastgesteld op 21.750 euro.
De bedrijfsmatigheid is geen hoofduitgangspunt, maar is in de boetetabel op verschillende manieren meegenomen. Het uitgangspunt is dat hoe ernstiger de overtreding (geen hoofdverblijf, 8 personen teveel ipv 5, of 35 nachten teveel ipv 2), hoe bedrijfsmatiger het pand wordt gebruikt. Voor kleine particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners wordt hiermee ook een nuancering aangebracht indien zij niet-bedrijfsmatige overtredingen begaan.
Voor het opleggen van dwangsommen geldt dat het bedrag van de boete leidend is voor de hoogte van de dwangsom. De boete wordt keer 2 gedaan, afgerond naar boven. Dus voor de maximale boete blijft de dwangsom 50.000 euro. Bij een vergunning waarbij 5 personen zijn aangetroffen is de dwangsom 10.000 euro (boete is 4.350), etc.

Commented [10.2.e]: Komt later ook in de tabel. Hier is geen discussie over, dus ik heb het om verwarring te voorkomen even niet in de tabel gezet.

Tabel 1 vakantieverhuur HVV 2020

Mogelijke overtredingen Vakantieverhuur ***Alles is max. 21.750 (categorie 4) voor eerste maal***	**Overtreder heeft hoofdverblijf, <u>geen vergunning</u>**	**Overtreder heeft hoofdverblijf, <u>wel vergunning</u>**
Aan alle voorwaarden voldaan	10.875	X
Inschrijving in de BRP	+ 2.000	8.700 (+ 2.000)
Woning ligt in een verbodswijk (meer dan 0 nachten verhuurd)	1-5 nachten= 16.000 + eventueel andere kolommen 5 + = 21.750	X
Verhuur aan meer dan 4 personen	10.875 + situatie kolom hiernaast	4.350 <u>**per persoon**</u> te veel indien niet bewust *(risico-aanvaarding van overschrijding personen* 8.700 <u>**per persoon**</u> te veel *(wel bewust/kennis van overschrijding) (advertentie + berichten)*
Woning meer dan 30 nachten verhuurt	31 – 50 nachten = 16.000 50 + nachten = 21.750	31 – 50 = 10.875 + eventueel andere kolommen 50 + = 21.750
Schending registratieplicht	+ 2.000	8.700 (+2.000)
Schending meldplicht	X	8.700 (+2.000)
Woning in eigendom van woningcorporatie (0 nachten)	1-5 nachten = 16.000 5 + nachten = 21.750	X

X: combinatie kan niet of niet beboetbaar of niet mogelijk om te beboeten volgens hvv

Commented [10.2.e]: Moet iets hoger dan meldplicht, anders verleiding te groot om geen vergunning te nemen (10.2.e).

Commented [10.2.e]: 10.2.g 10.2.g 10.2.g

Commented [10.2.e]: Moet hoger zijn dan geen vergunning en 1 persoon teveel, zonder opzet.

Commented [10.2.e]: Per kalenderjaar. Dit geldt voor de gehele tabel.

Commented [10.2.e]: 10.2.d 10.2.d

Commented [10.2.e]: 10.2.g 10.2.g of via andere info kunnen we bewijzen dat verhuurder wist dat het aantal overschreden was.

Commented [10.2.e]: Hier zie je bijv verschil in bedrijfsmatigheid/professionaliteit. Bij 50+ dagen ben je bedrijfsmatig bezig.

Bed&Breakfast

2. In de tabel over B&B geldt hetzelfde principe als bij vakantieverhuur, al zijn de voorwaarden iets anders. Dus bij geen feitelijke bewoning wordt de maximale boete opgelegd van 21.750 euro.

Oudere zaken (voor de vergunningplicht): Bij oudere B&B-zaken wordt het melden van een B&B gelijk gesteld met een vergunning. Voor die zaken geldt de kolom 'wel vergunning'. Als er niet is gemeld zijn er twee smaken. Als de enige overtreding is dat er niet is gemeld, dan wordt niet met een boete gehandhaafd. Dit was al niet het geval. Als er naast het niet melden van een B&B ook een andere voorwaarde is overtreden, dan geldt het niet melden als 6.000 euro (=oude meldplicht boete), waar de boete voor de andere overtreding nog bijkomt.

Tabel 2 Bed & Breakfast HVV 2020

Mogelijke overtredingen B&B	**Geen vergunning** ***Mag max. 21.750 (categorie 4) zijn voor eerste maal***	**Wel vergunning *(2021 mag maximaal 10k zijn voor eerste maal)***
Aan alle voorwaarden voldaan	10.875	X
Inschrijving BRP	+ 2.000	8.700
Exploitatie derde	+ 5.000	10.875
Niet voldaan aan oppervlakte eisen	10.875 + rechter kolom	40 – 60 % = 8.000 60% + = maximale boete *Mits van toepassing (grote huizen waarvoor maximum geldt van 61m2)* 61 m2 – 90 m2 = 8.000 90 m2 + = maximale boete
Houdt geen nachtverblijf tijdens verblijf toeristen	10.875 + rechter kolom	8.700
Verhuur aan meer dan 4 personen per keer/ meer dan 4 slaapplaatsen	10.875 + rechter kolom	4.350 **per persoon** te veel indien niet bewust *(risico-aanvaarding van overschrijding personen*

Commented [10.2.e]: Ik vind dit zelf wel moeilijk onderscheid. Ik zou voor 1 boete gaan voor overschrijding. Dit is namelijk echt een uitzondering en het onderscheid is moeilijk te beargumenteren..

		8.700 **per persoon** te veel *(wel bewust/kennis van overschrijding) (advertentie + berichten)*
Woning in eigendom van woningcorporatie	21.750	X
onaanvaardbare inbreuk van de leefbaarheid door b&b		

X: combinatie kan niet of niet beboetbaar of niet mogelijk om te beboeten volgens hvv

Meerdere eigenaren als functioneel daders

3. De RvS heeft ook een uitspraak gedaan over het beboeten van meerdere eigenaren als functionele daders voor één overtreding. Tot nu toe werd elke eigenaar-natuurlijke persoon apart voor 100% beboet. Bij rechtspersonen werd de rechtspersoon (bijvoorbeeld een VOF met meerdere vennoten) eenmaal beboet. De Afdeling is van mening dat wij niet goed kunnen motiveren waarom deze verschillen er zijn. Daarom is nu gekozen om de boete bij eigenaar-natuurlijke personen(functioneel dader) te verdelen naar rato van eigendom van de woning. Uitgangspunt blijft uiteraard dat feitelijke overtreders afzonderlijk worden beboet. Rechtspersonen zullen naar analogie van deze tabel worden beboet. Dit wordt nog verder uitgewerkt.

Tabel 3 meerdere overtreders

Hoogte boete naar soort overtreder	**Geen functionele overtreder**	**1 Functionele overtreder**	**2 of meer functionele overtreders**
Feitelijke overtreder(s)	100% van de boete	Ieder 100% van de boete	Feitelijk overtreder(s) 100% van de boete, functionele overtreders, matiging naar rato functionele overtreders

Huwelijk en geregistreerd partnerschap zien we als gemeenschappelijk vermogen *(maar maakt feitelijk niet uit, gezien ratoverdeling)*

Commented [10.2.e]: Bijvoorbeeld de host en een tussenpersoon zijn allebei feitelijke overtreder en krijgen ook allebei 100% van de boete.

Commented [10.2.e]: In uitzonderingsgevallen, zoals de 4 studenten-casus of de twee Turkse broers-casus, wordt intern gekeken of aan bewoners samen 1 boete moeten worden opgelegd. Dit zal in de interne instructie worden vermeld. In deze tabel (die wordt gepubliceerd) komt dat niet te staan op verzoek van Handhaving.

Commented [10.2.e]: Naar rato betekent: het percentage aan eigendom. Meestal is dat 50-50, maar er kan ook een eigenaar zijn die een kleiner aandeel heeft. Bij een aandeel van 95-5 is de boete bijv 95% voor de ene en 5% voor de andere.