



uw brief van:

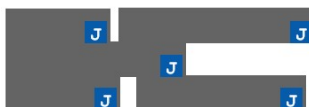
uw kenmerk:

ons kenmerk:

153546

behandeld door:

[redacted] [\[redacted\]@sed-wf.nl](mailto:[redacted]@sed-wf.nl)



bijlagen:

Datum:

3 augustus 2023

Onderwerp:

[redacted] – strijdig gebruik

Geachte [redacted]

Op 22 mei is een controle uitgevoerd op het perceel [redacted] te [redacted] nummer [redacted] (hierna: 'het perceel'). Tijdens deze controle heeft onze toezichthouder geconstateerd dat u de woning op het perceel laat gebruiken voor de huisvesting van personen, geen één huishouden zijnde.

Voor voornoemd gebruik is een omgevingsvergunning vereist. Er is echter geen omgevingsvergunning verleend voor dit gebruik. Daarom treden wij handhavend op. U bent gezamenlijk eigenaar van het perceel en bent daarmee verantwoordelijk voor de betreffende woning. Wij merken u daarom aan als overtreder. Met de brief van 10 juli 2023 hebben wij ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom kenbaar gemaakt en u de mogelijkheid gegeven uw zienswijze te geven. Op 13 en 15 juli 2023 ontvingen wij uw schriftelijke zienswijze.

Uw zienswijze heeft gedeeltelijk aanleiding gegeven om af te zien van handhavend optreden. Wij geven daarom gedeeltelijk uitvoering aan ons voornemen om een last onder dwangsom op te leggen. In het verdere verloop van deze brief informeren wij u hierover.

Constateringen

Onze toezichthouder heeft op 22 mei 2023 zes personen van [redacted] nationaliteit aangetroffen in de woning. Eén van de personen deed het woord namens de bewoners en met hem is in de [redacted] taal gecommuniceerd middels een tolk. Tijdens de controle is verklaard dat zij met zes personen woonachtig zijn op het perceel, zij waren allemaal aanwezig tijdens de controle.

De toezichthouder heeft allereerst vragen gesteld over het huishouden. In de woning woont één gezin bestaande uit vijf personen, de zesde persoon is een kennis van dit gezin. Het gezin en de zesde persoon doen apart van elkaar boodschappen en eten ook niet gezamenlijk. Daarnaast betaalt de zesde persoon een deel van de huur aan het gezin. Hij heeft verklaard een kamer van hen te huren. De zesde persoon verblijft momenteel ongeveer vier jaar in de woning bij het gezin.

Daarnaast is de toezichthouder tijdens de controle opgevallen dat de woning weinig wordt

onderhouden. In de woning zijn geen rookmelders aanwezig, is op diverse plekken sprake van schimmel en in de woonkamer is te zien dat het plafond gedeeltelijk is doorgezakt. De bewoners hebben verklaard dat de eigenaren nauwelijks reparaties uitvoeren.

Rookmelders

Vanaf 1 juli 2022 is het op grond van artikel 6.21 lid 5 Bouwbesluit 2012 verplicht een bestaande woonfunctie op iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie, te voorzien van een rookmelder en die voldoet aan EN 14604. De toezichthouder heeft daarom tevens de woning gecontroleerd op de aanwezigheid van werkende rookmelders.

Ten aanzien van de rookmelders geldt op grond van artikel 6.21 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 dat een verblijfsruimte één of meer rookmelders heeft die voldoen aan en geplaatst zijn volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555:

- *“De eisen aan de rookmelders zelf, inclusief het werkingsprincipe;*
- *Aansluiting op een voorziening voor elektriciteit (geldend voor woningen gebouwd in 2003 of later);*
- *Aansluiting op een secundaire energievoorziening;*
- *Het al dan niet gekoppeld moeten zijn van de rookmelders;*
- *Het aantal en de projecteren.”*

Tijdens de controle is gebleken dat de woning hier niet aan voldoet. Op geen enkele etage is een (werkende) rookmelder aangetroffen. Doordat de woning niet voldoet aan deze voorschriften, wordt dit meegenomen in de door u begane overtreding.

CV-onderhoud

De toezichthouder heeft tevens geconstateerd dat er geen onderhoudshistorie aanwezig is van de cv-ketel in de woning. Door één van de bewoners is verklaard dat in januari 2023 voor het laatst een onderhoudscontrole heeft plaatsgevonden, dit kon echter niet worden aangetoond.

Artikel 6.61 van het Bouwbesluit schrijft voor dat de cv-ketel ten minste éénmaal per vier jaren moet worden gekeurd door een onafhankelijke en gekwalificeerde deskundige. Uit het ontbreken van de onderhoudshistorie maken wij op dat de cv-ketel niet wordt onderhouden conform hetgeen het Bouwbesluit voorschrijft. Daarom geven wij tevens als advies mee het gewenste onderhoud te plegen indien dit niet heeft plaatsgevonden.

Overtreding

Doordat u de woning zonder omgevingsvergunning laat gebruiken voor de huisvesting van personen, zonder dat in dit geval sprake is van een gezamenlijke huishouding, overtreedt u artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: ‘Wabo’).

Planologisch

Ter plaatse van het perceel is het bestemmingsplan ‘Drechterland Zuid 2013’, alsmede ‘Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid 2015’ (hierna: ‘het bestemmingsplan’) van kracht. Het perceel heeft de bestemming ‘Wonen – 1’ en is bestemd voor woonhuizen.

De begripsomschrijving van het bestemmingsplan bepaalt dat onder huishouden, woning en woonhuis moet worden verstaan:

1.60 huishouden

een zelfstandig(e) dan wel samenwonende personen of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, een woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, en waarbij tevens tussen deze personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat (gezin of samenlevingsverband);

1.123 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen;

1.124 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;”

In strijd met het bestemmingsplan

Artikel 36.4 sub d van het bestemmingsplan rekent tot een strijdig gebruik het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning. Dat wil zeggen dat de woning niet voor meer dan één huishouden mag worden gebruikt. De bewoning door de personen betreft echter niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen nu de onderlinge verbondenheid ontbreekt. Van onderlinge verbondenheid is bijvoorbeeld sprake wanneer een gezin in de woning verblijft. Deze situatie doet zich voor, maar daarnaast woont nog een kennis woning op het perceel. De onderlinge verbondenheid tussen de bewoners ontbreekt nu zij geen gezamenlijk huishouden vormen. Er is immers verklaard dat zij de huurprijs verdelen, de kosten in levensmiddelen niet met elkaar delen en er niet gezamenlijk wordt gekookt en gegeten. Daarnaast maakt het gegeven dat zij mogelijk uit hetzelfde land komen en voor dezelfde werkgever werken dit niet anders.

Afwijken van het bestemmingsplan

Wanneer sprake is van een activiteit in strijd met het bestemmingsplan zijn er verschillende manieren waarop van het bestemmingsplan afgeweken zou kunnen worden. Allereerst dient volgens artikel 2.12 lid 1 onder a Wabo te worden gekeken of het bestemmingsplan zelf wellicht afwijkmogelijkheden. Als dit niet mogelijk is dan bekijken wij of middels toepassing van artikel 4 Bijlage II Besluit Omgevingsrecht (hierna: 'Bor') een mogelijkheid tot legalisatie bestaat. Op grond van dit artikel kunnen wij medewerking verlenen, wij zijn hier echter niet toe verplicht. De laatste mogelijkheid waarop wij medewerking zouden kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan, is het verlenen van een omgevingsvergunning via artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo (de uitgebreide procedure). Hierna bekijken wij of één van deze mogelijkheden ook toegepast kan worden op uw situatie.

Het bestemmingsplan geeft het perceel de functie 'Wonen – 1'. In artikel 36.5.1 en 36.5.2 van het bestemmingsplan is bepaald dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 39.4 sub d en dat in een woonhuis ruimte wordt geboden voor de huisvesting van personen dat geen één huishouden vormt. Hiervoor is echter geen omgevingsvergunning verleend. Daarnaast zijn op 12 mei 2021 de beleidsregels 'huisvesting arbeidsmigranten gemeente Drechterland' vastgesteld. Met dit beleid worden onder andere de mogelijkheden verruimd door huisvestinglocaties bij agrariërs in het buitengebied. Het primair beleidsmatig uitgangspunt is en blijft echter dat woonbestemmingen in principe voorbehouden dienen te blijven ten gunste van de reguliere woonvoorraad. Dit betekent dat wij dankzij de

verruiming van de huisvestingsmogelijkheden ruim invulling kunnen geven aan de vraag naar de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit betekent echter ook dat, door de verruiming van huisvestingsmogelijkheden elders, wij de huisvesting van arbeidsmigranten in de reguliere woonvoorzieningen zoveel mogelijk ontmoedigen. Deze beleidsregels bieden dan ook geen mogelijkheid tot afwijking van het bestemmingsplan, dan wel de gemeenteraad een voorstel te doen het bestemmingsplan op dit punt te herzien. Hiermee is tevens geen concreet zicht op legalisatie middels de uitgebreide procedure. Legalisatie op grond van artikel 4 Bijlage II Bor behoort evenmin tot de mogelijkheden ten aanzien van de geconstateerde overtreding.

Belangenafweging

Wij hebben u de mogelijkheid geboden uw zienswijze, naar aanleiding van onze brief van 10 juli 2023, kenbaar te maken. Hiervan heeft u gebruik gemaakt, op 13 juli en op 15 juli 2023 ontvingen wij uw schriftelijke zienswijze.

Zienswijze d.d. 13 juli 2023:

In uw zienswijze van 13 juli 2023 geeft u kort samengevat het volgende aan:

1. Onderhoud cv-ketel: u geeft aan een jaarlijks onderhoudscontract te hebben. Het onderhoud van het jaar 2022-2023 wordt binnenkort gedaan en de ketel zal worden voorzien van correcte administratie;
2. Rookmelders: u geeft aan dat u na het ontvangen van onze brief van 10 juli 2023, rookmelders heeft aangeschaft en deze in de woning heeft gemonteerd;
3. Onderverhuur: u geeft aan geen weet te hebben gehad van de illegale onderverhuur. De zesde persoon welke woonachtig is op het perceel verblijft daar zonder dat u daarvan wist en daarvoor toestemming heeft gegeven. U heeft dan ook bevolen dat dit per direct stopt;
4. Woningonderhoud: ten aanzien van het onderhoud van de woning geeft u aan dat het pand buiten goed in de verf zit, de kozijnen enige jaren geleden zijn vernieuwd, er nieuw hr++ glas is geplaatst en dat de badkamer recentelijk is gerenoveerd.

Zienswijze d.d. 15 juli 2023:

1. Aannemer: u geeft aan dat u samen met een aannemer langs de woning bent gegaan en de aannemer zal enkele punten oppakken en verbeteren in de woning. U geeft echter niet aan om welke punten dit gaat;
2. Onderhoud door huurders: daarnaast geeft u aan dat de huurders zijn aangesproken op het achterstallige onderhoud betreffende schoonmaak en tuinonderhoud;
3. Begunstigingstermijn: tot slot geeft u aan dat de zesde persoon de woning dient te verlaten, maar dat de gegeven begunstigingstermijn te kort is en dat u van mening bent dat een termijn van 7 tot 9 maanden gepaster is.

Ten aanzien van uw zienswijze overwegen wij het volgende:

1. Onderhoud cv-ketel: het is goed om te lezen dat u het onderhoud zal laten uitvoeren. Wij adviseren u dit met regelmaat te laten doen en de cv-ketel te voorzien van een duidelijke administratie waarop de onderhoudshistorie kan worden waargenomen;
2. Rookmelders: tevens is het goed om te lezen dat u de woning heeft voorzien van rookmelders. Het is conform het Bouwbesluit vereist dat iedere woonlaag is voorzien van ten minste één werkende en op elektriciteit aangesloten rookmelder. Omdat dit is meegenomen in de opgelegde last onder dwangsom, zullen wij hier tijdens de

hercontrole op controleren. Indien blijkt dat u de woning inderdaad conform het bouwbesluit heeft voorzien van rookmelders, verbeurt u hier géén dwangsom voor;

3. Onderverhuur: u geeft aan geen weet te hebben gehad van de onderverhuur en daar ook geen toestemming voor te hebben gegeven. Op grond van de wet bent u als huurder verantwoordelijk voor het zorg dragen van goede verhuur, maar daarbij komt wel de verantwoordelijkheid toe dat dit plaatsvindt in lijn met de geldende wet- en regelgeving. Tijdens de controle van 22 mei 2023 is gebleken dat dit niet het geval was, nu sprake is van meer dan één woonachtig huishouden op het perceel en dat is niet toegestaan.

De zesde persoon heeft tweemaal contact opgenomen met ons en heeft uitvoerig gesproken met [REDACTED] [REDACTED]. De persoon heeft verklaard dat hij sinds 2021 op het perceel woonachtig is en sindsdien een goede thuisbasis heeft samen met het gezin. [REDACTED] heeft aangegeven tevens psychische problemen te hebben, welke zijn bekrachtigd door een zorgverlener die tevens met [REDACTED] [REDACTED] gebeld heeft. Omdat wij de situatie van de zesde persoon uiterst serieus willen nemen en zijn gezondheid niet in de weg willen staan, daarnaast ook sprake is van een goede verhouding tot het gezin waarmee hij samenleeft, hebben wij besloten de bewoning door deze zesde persoon naast het gezin toe te staan. Deze toestemming geldt enkel voor [REDACTED] [REDACTED] geboortedatum [REDACTED]. Dit betekent dat er geen andere personen die geen onderdeel uitmaken van het gezin dat woonachtig is op het perceel mogen wonen, **enkel [REDACTED] [REDACTED] krijgt toestemming. Als [REDACTED] [REDACTED] de woning besluit te verlaten, dan kan deze toestemming niet worden overgedragen aan een andere persoon. Indien blijkt dat een andere persoon dan [REDACTED] [REDACTED] en geen onderdeel is van het huishouden van het gezin bestaande uit 2 volwassenen en drie kinderen, dan verbeurt u alsnog de last onder dwangsom.** De last onder dwangsom geldt voor u als verantwoordelijke voor het perceel, u bent immers de eigenaar, en kan dan ook niet worden doorverwezen naar de woonachtige personen.

4. Woningonderhoud en aannemer: u gaat in op het onderhoud van de woning, maar enkel op de buitenkant van de woning. Daarnaast geeft u aan samen met een aannemer langs de woning te zijn geweest en hij zal bepaalde punten aanpakken, u geeft echter niet aan welke punten. Zoals in de brief van 10 juli 2023 is omschreven, gaat het om het woningonderhoud aan de binnenkant van de woning. De toezichthouder heeft geconstateerd dat sprake is van weinig onderhoud aan de binnenkant van de woning, er op diverse plekken sprake is van schimmel en in de woonkamer is het plafond gedeeltelijk doorgezakt. Omdat u als verhuurder de plicht heeft zorg te dragen voor goede verhuur en daarmee een goede woning, dient u deze punten aan te pakken. Wat betreft het schoonhouden en goed ventileren van de woning kunt u de huurders hierop aanspreken, maar wanneer het gaat om bouwkundige aanpassingen bent u daarvoor verantwoordelijk. Dit is bijvoorbeeld het geval voor het doorgezakte plafond.

5. Begunstigingstermijn: tot slot geeft u in uw zienswijze aan de begunstigingstermijn te kort te vinden. De door ons gegeven begunstigingstermijn is gebaseerd op de landelijke leidraad van Handhavingssanctietermijnen. De begunstigingstermijn van acht weken is daar dus op gebaseerd. Indien de begunstigingstermijn om welke reden dan ook te kort is, kunnen wij deze verlengen maar daar dient een goed gemotiveerd verzoek aan ten grondslag te liggen. Het door u ingediende verzoek in uw zienswijze is onvoldoende gemotiveerd. U beroept zich op de huidige woningsituatie in Nederland, maar dit is onvoldoende om de begunstigingstermijn te verlengen. Niet is aangetoond dat de zesde persoon geen alternatief verblijf kan vinden.

Zoals onder punt drie in onze overweging op uw zienswijze, geven wij toestemming dat [redacted] op het perceel mag blijven wonen. Een verhuistermijn hoeft dan ook niet meer te worden gegeven.

Op grond van de huidige rechtspraak zijn wij – gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving – in de regel verplicht om van onze bevoegdheid tot handhaving gebruik te maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan hiervan worden afgezien. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in de concrete situatie behoort te worden afgezien. Beide omstandigheden achten wij niet aanwezig. Wij treden daarom handhavend op.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland gelasten u, [redacted] [redacted] [redacted] wegens overtreding van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo, op grond van artikel 125 lid 1 van de Gemeentewet en artikel 5:32 lid 1 van de Algemene Wet Bestuursrecht tot:

1. *Het staken en gestaakt houden van het (laten) bewonen van de woning met nummeraanduiding [redacted] in [redacted] op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Drechterland, [redacted] nummer [redacted] anders dan ten behoeve van "woning" als bedoeld in het bestemmingsplan.*
 - a. *Met uitzondering van [redacted] geboren op [redacted]*

En

2. *De woning met nummeraanduiding [redacted] in [redacted] op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Drechterland, [redacted] nummer [redacted] op iedere etage voorzien van een rookmelder die voldoet aan de voorschriften van artikel 6.21 van het Bouwbesluit.*

De begunstigingstermijn wordt gesteld op acht weken na dagtekening van het definitieve besluit.

Hoogte van de dwangsom

De hoogte van de voorgenomen dwangsom die u na het verstrijken van de begunstigingstermijn verbeurt, bedraagt:

- Ten aanzien van punt 1: €15.000 (zegge: vijftienduizend euro) ineens. Het maximum, waarboven u geen dwangsom meer verbeurt, stellen wij op €15.000 (zegge:

vijftienduizend euro).

- Ten aanzien van punt 2: €500,- (zegge: vijfhonderd euro) ineens. Het maximum waarboven u geen dwangsom meer verbeurt, stellen wij op €500,- (zegge: vijfhonderd euro).

Gevolgen niet voldoen aan lastgeving

Indien u niet aan deze lastgeving voldoet, verbeurt u de bovengenoemde dwangsommen.

Wij waarschuwen u dat, indien de dwangsom is verbeurd en er nog niet of niet volledig aan de lastgeving is voldaan, wij de bevoegdheid hebben om opnieuw een dwangsombeschikking uit te vaardigen of bestuursdwang toe te passen. Betaling van de dwangsom ontheft u dan ook niet aan de verplichting om aan de lastgeving te voldoen. Verder moeten wij vermelden dat, in geval dat de dwangsom wordt verbeurd, bij niet tijdige betaling op uw kosten invorderingsmaatregelen zullen worden genomen (op grond van artikel 4:112 lid 3 van de Awb).

Vragen?

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met J J van de afdeling Veiligheid & Handhaving via telefoonnummer 0228 352 352.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

J

J
Juridisch J

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit of vragen heeft, belt u dan eerst de behandelend ambtenaar. In veel gevallen kan een formeel bezwaarschrift achterwege blijven omdat er extra uitleg kan worden gegeven of een besluit kan worden herzien indien blijkt dat er toch iets niet juist is. Bent u het daarna nog niet eens met de beslissing dan kunt u alsnog een bezwaarschrift indienen.

Bezwaarschrift indienen

Uw bezwaarschrift kunt u sturen aan het college van burgemeester en wethouders. In uw bezwaarschrift schrijft u waarom u het niet eens bent met het besluit. Uw bezwaarschrift moet binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij ons binnen zijn.

In uw bezwaarschrift schrijft u in ieder geval:

- Uw naam en adres
- De datum van de dag waarop u de brief schrijft
- Een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- De redenen waarom u het niet eens bent met het besluit
- Uw handtekening

Stuur uw bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland, Postbus 9, 1616 ZG Hoogkarspel of dien online uw bezwaarschrift in via de website van de gemeente Drechterland. Indien u inlogt met uw elektronische handtekening (DigiD) op de website kan een handtekening op uw bezwaarschrift achterwege blijven.

Voorlopige voorziening

Het besluit blijft van kracht, ook als daartegen bezwaar is gemaakt. Wilt u dat het besluit wordt geschorst of dat de rechter een voorlopige voorziening treft, dan kunt u daartoe een verzoek doen

aan de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR, Haarlem. Dit verzoek kunt u alleen doen als u ook bezwaar heeft gemaakt. Aan de rechtbank moet u een griffierecht betalen.

Voor de hoogte van het griffierecht verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen