

Van: [redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: 16-09-2025 10:30

Aan: [redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: RE: Collegeadvies invordering dwangsom houseboats

Zie bijlage.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

coördinator team Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen

programmaregisseur Wonen

M: 06 [redacted]

E: [redacted]@zwartewaterland.nl

Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



Van: [redacted]

Verzonden: maandag 15 september 2025 12:03

Aan: [redacted]

Onderwerp: Collegeadvies invordering dwangsom houseboats

[redacted]

Naast de papierenversie, hierbij ook nog de digitale.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Juridisch adviseur VTH

T: 14 038

[redacted]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



Portefeuillehouder 3. Weth. J. van der Poel advies van : [REDACTED] datum advies : 29 jun 2025 n.a.v. brief d.d. [REDACTED] nr. JOIN-nr. : B&W 14536	Eenheid Externe Dienstverlening Onderwerp: Definitieve invordering verbeurde dwangsommen inzake verhuur houseboats achter Mastenmakersstraat [REDACTED] in Zwartsluis
Advies ingewonnen: ☐ ja, bijgevoegd ☐ nee f p j i c a* * Markeer de letter(s) van toepassing f=financieel, p=personeel, j=juridisch i=informatievoorziening, c=communicatie a=AVG	Voorgesteld besluit: 1. € [REDACTED] [REDACTED] in te vorderen bij House Boat Nederland B.V. 2. Af te zien van invordering bij [REDACTED] en [REDACTED] 3. De betrokken partijen schriftelijk te informeren volgens de opgestelde brieven. 4. Als geen betaling volgt: eerst aanmanen, daarna eventueel een dwangbevel.
Procedurele aspecten	
Onderwerp agenda: ☐ Openbaar ☐ Niet openbaar, op grond van artikel 5.1 lid [1/2/3], sub [...] Wet open overheid Collegebesluit: ☐ Openbaar ☐ Embargo ☐ Geheim: voeg besluit geheimhouding toe (lees hiervoor de werkinstructie op intranet) <i>Geldt er een embargo of geheimhouding?</i> - Omschrijf de reden hiervoor. - Vermeld de einddatum. Of leg uit waarom er geen einddatum is. Collegevoorstel (incl. bijlagen): ☐ Openbaar ☐ Embargo ☐ Niet openbaar, op grond van artikel 5.1 lid [1/2/3], sub [...] Wet open overheid ☐ Geheim: voeg besluit geheimhouding toe (lees hiervoor de werkinstructie op intranet) <i>Kies je voor een embargo, niet openbaar of geheim?</i> - Omschrijf de reden hiervoor. - Geef aan voor welke delen van het voorstel en/of bijlagen dit geldt. - Vermeld de einddatum. Of leg uit waarom er geen einddatum is.	

Besluitvormingsroute

- ☐ MT
- ☐ College
- ☐ Raad, ter informatie
- ☐ Raad, ter besluitvorming
- ☐ OR
- ☐ GO
- ☐ anders, ...

Bijlagen bij dit voorstel

- | | |
|--|--|
| ☐ concept besluit | ☐ Ingewonnen advies proportionaliteit |
| ☐ uitgaande brief, beschikking | ☐ Zienswijze House Boat NL |
| ☐ beleidsnota | ☐ Zienswijze [REDACTED]  |
| ☐ concept raadsvoorstel en -besluit | ☒ Voornemen invordering House Boat NL |
| ☐ raadsbrief | ☒ Voornemen invordering [REDACTED] en [REDACTED]   |
| ☐ persbericht | ☒ [REDACTED]  |
| ☐ tekst voor bekendmaking | ☒ Reactie op de zienswijzen |
| ☐ begrotingswijziging | |

Overleg gepleegd met:

- ☐ Portefeuillehouder J. van der Poel, in PFO d.d. 25 augustus 2025 en **22 september 2025**
- ☐ Nysingh advocaten
- ☐ [REDACTED]  [REDACTED]  [REDACTED]  Susan van der Zwaag

Onderwerp

Definitieve invordering verbeurde dwangsommen inzake verhuur houseboats achter Mastenmakers-sraat 43 in Zwartsluis.

Voorstel

Op basis van de zienswijzen en de juridische beoordeling wordt het volgende geadviseerd:

1. € [c] in te vorderen bij House Boat Nederland B.V.
2. Af te zien van invordering bij [J] en [J]
3. De betrokken partijen schriftelijk te informeren volgens de opgestelde brieven.
4. Als geen betaling volgt: eerst aanmanen, daarna eventueel een dwangbevel.

Aanleiding

Op 21 februari 2025 is een last onder dwangsom opgelegd aan House Boat Nederland B.V. en [J] en [J]. De overtreding betrof de verhuur van houseboats in maart 2025, wat niet was toegestaan. Hierdoor is een bedrag van € [c] verbeurd.

Het is uw college bekend dat overtreders willens en wetens sinds december 2024 tot en met 1 april 2025 de houseboats in afwijking van de omgevingsvergunning hebben verhuurd. Zij hebben hierom zelf bewust het risico genomen dat zij dwangsommen zouden verbeuren.

Tegen het voornemen tot invordering van de verbeurde dwangsommen zijn zienswijzen ingediend door zowel vergunninghouder [J] en [J] als door exploitant House Boat Nederland B.V.

Beoogd effect

Het college laat hiermee zien dat het handhavingsbeleid serieus wordt uitgevoerd. Boetes worden daadwerkelijk geïnd, zodat regels hun werking behouden. Adequate handhaving vereist dat verbeurde dwangsommen worden ingevorderd. Hiertoe geldt zelfs een beginselverplichting.

Argumenten

Dit advies is juridisch goed onderbouwd en proportioneel. Er is gekozen voor invordering bij de partij die het financiële voordeel heeft genoten en die feitelijk de overtreding heeft voortgezet. De juridische risico's zijn benoemd, maar worden acceptabel geacht binnen het kader van handhaving. Wij lichten dit hieronder toe.

1.1 en 2.1 De dwangsom wordt alleen ingevorderd bij House Boat Nederland BV

De memo van Nysingh bevestigt dat volledige invordering het uitgangspunt is (artikel 4:94a Awb). Slechts in uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgezien.

Bij het bepalen van de hoogte van de dwangsom heeft het college aansluiting gezocht bij het te verwachten financiële voordeel dat House Boat Nederland met de overtreding kan behalen. Het voordeel dat kan worden behaald met de overtreding betreft in dit geval het blijven verhuren van de houseboats, terwijl dit op grond van de voorschriften bij de omgevingsvergunning niet is toegestaan. Omdat de hoogte van de dwangsom gerelateerd is aan het te verwachten financiële voordeel, is het niet redelijk om twee keer een bedrag van € 47.500 in te vorderen. Immers, in dat geval wordt er twee keer een dwangsom ingevorderd voor financieel voordeel dat slechts één keer is behaald. De verhouding tussen het behaalde financiële voordeel en de dwangsom staat dan niet meer in een redelijke verhouding tot elkaar. Wij vinden dit een bijzondere omstandigheid om van invordering van de dwangsom bij vergunninghouder [J] en [J] af te zien.

We kiezen voor invordering bij House Boat Nederland BV, omdat zij de inkomsten uit verhuur ontvangen. Daarnaast heeft vergunninghouder [J] en [J] heeft in de dwangsomprocedure aangegeven dat zij het niet in hun macht ligt hebben om de overtreding daadwerkelijk te beëindigen.

Ter info: de rechtspraak waarnaar wordt verwezen, betreft een uitspraak van de Afdeling van 26 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1234.

Commented [HG1]: Kan een advies proportioneel zijn? Ik zou deze hele alinea niet opnemen

1.2 Er is geen grond voor matiging van het verbeurde bedrag.

Op basis van de door House Boat Nederland aangevoerde argumenten is er geen juridische grond om het invorderingsbedrag van € [REDACTED] te matigen. De verbeuring is gebaseerd op concrete verhuurmomenten, binnen de kaders van de opgelegde last, en er is geen sprake van disproportionele of onzorgvuldige handhaving. In de bijlage vindt u puntsgewijs een reactie op de ingebrachte zienswijzen.

Commented [HG2]: Geen juridische grond, maar wel anderszins?

Ambtshalve voegen wij daaraan het volgende toe:

■ Handhaving was adequaat en tijdig.

De uiteindelijke hoogte van de verbeurde dwangsom is door overtreder zelf bepaald door de illegale verhuur van houseboats in maart 2025 doelbewust voort te zetten, ondanks een bestuurlijke waarschuwing en vooraankondiging dwangsom.

De omgevingsvergunning werd 16 oktober 2025 verleend. Vanaf deze datum is de overtreder bekend met de voorschriften van de vergunning en dient hij deze voorschriften na te leven. Het moment waarop de illegale verhuur (afsluiten contracten) in strijd met de omgevingsvergunning is aangevangen, is irrelevant voor de beantwoording van de vraag of uw college gehouden is om handhavend op te treden. Uit de vaste rechtspraak volgt dat enkel tijdsverloop tussen de aanvang van de overtreding en het moment van handhavend optreden geen reden is om van handhaving af te zien. Nu uw college terecht handhavend heeft opgetreden, is er – vanwege een eventueel tijdsverloop tussen de aanvang van de overtreding en het moment van handhavend optreden – geen reden om af te zien van invordering.

Feit is dat u op 17 december 2024 een handhavingsverzoek van de [REDACTED] e.a. ontving. Hierop is op 19 december 2024 bericht gedaan dat de verhuur en in gebruik geven van houseboats moest worden beëindigd. Op 24 december 2024 volgde een bestuurlijke waarschuwing. De overtreder heeft er naar aanleiding van deze waarschuwing niet voor gekozen de overtreding zelf te beëindigen.

Op het moment dat is gebleken dat de illegale verhuur werd voortgezet, heeft de gemeente onmiddellijk geacteerd.

■ Nieuwe visie op het Waterhart is nog niet vastgesteld en biedt geen juridische basis voor matiging.

De nieuwe visie op het Waterhart maakt de overtreding in maart 2025 van de tijdelijke omgevingsvergunning niet minder ernstig.

Als nieuwe planologische inzichten ertoe leiden dat er niet langer sprake is van een overtreding, dan kan dit een reden zijn om van verdere handhaving af te zien. Dat betekent echter niet dat een verbeurde dwangsom voor een eerdere overtreding niet meer hoeft te worden ingevorderd. Feit is dat overtreder in strijd heeft gehandeld met de verleende omgevingsvergunning. De nieuwe visie op het Waterhart (die naar verwachting in het eerste kwartaal 2026 zal worden op dit moment ook nog niet is vastgesteld) geeft de overtreder niet achteraf een vrijbrief om in strijd met de omgevingsvergunning te handelen.

Bovendien zal de visie op het Waterhart na de vaststelling door de gemeenteraad nog door vertaald moeten worden in een wijziging van het omgevingsplan. Hiertegen staat opnieuw beroep open voor belanghebbenden. Het is nog allerminst zeker of deze planologische ontwikkeling kans van slagen heeft, d.w.z. of de houseboats een definitieve jaarronde plek in het waterhart zullen krijgen. De visie op het Waterhart is onvoldoende concreet om af te zien van handhavend optreden. De visie geeft allerminst aanleiding om af te zien van invordering.

De overtreder moet zelf aantonen dat sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals een concrete planologische ontwikkeling die legalisering mogelijk maakt. Dit moet gebeuren in de zienswijzeprocedure (niet gebeurd) of bezwaarprocedure tegen de invorderingsbeschikking. Van bijzondere omstandigheden is ons op dit moment niets bekend.

Commented [HG3]: Hoort deze tekst wel in deze alinea?

■ Matiging zou overtreder dubbel belonen

Als uw college onverhoopt besluit om de dwangsom wel te matigen, om reden dat uw college niet onverkort na aanvang van de overtreding handhavend heeft opgetreden, wordt overtreder min of meer dubbel beloond (extra illegale inkomsten en een gematigde dwangsom). Overigens is niet bekend wanneer overtreder daadwerkelijk met de illegale verhuur is begonnen. Het is aannemelijk dat het illegale gebruik pas in december 2024 is begonnen, gezien het handhavingsverzoek van [REDACTED] e.a. In dat

geval is adequaat gehandhaafd door onmiddellijk een bestuurlijke waarschuwing te sturen.

Als de illegale verhuur mogelijk al eerder is begonnen, betekent dit niet dat de verbeurde dwangsom moet worden gematigd. **Integendeel, de verbeurde dwangsom had dan mogelijk zelfs hoger uitgevallen.** Als werkelijk direct na de vergunningverlening medio oktober 2024 al met de illegale verhuur is aangevangen, dan heeft overtreder hier financieel voordeel bij gehad en kan het ons inziens niet zo zijn dat hierom de hoogte van de verbeurde dwangsom in april 2025 moet worden gematigd. Het feit dat overtreder eerst gewaarschuwd is en dat daarna – toen bleek dat overtreder doelbewust doorging met het voortzetten van de overtreding – pas handhavend is opgetreden, pleit eerder voor invordering van de gehele dwangsom (en dus geenszins voor matiging). Als uw college besluit om de dwangsom te matigen, wordt overtreder min of meer dubbel worden beloond.

3.1 De brieven aan House Boat Nederland BV en [J] en [J] geven een reactie op de ingebrachte zienswijzen

De brief aan House Boat Nederland B.V. bevat een uitgebreide en juridisch goed onderbouwde reactie op de ingebrachte zienswijzen naar aanleiding van uw brief van 4 april 2025, waarbij uw voornemen tot invordering kenbaar werd gemaakt.

De definitieve invorderingsbrief bevestigt dat de overtredingen hebben plaatsgevonden en dat de verbeurde dwangsommen juridisch invorderbaar zijn.

In de brief aan [J] melden wij dat wij geen betrokkenheid van [J] zien en dat wij i.v.m. proportionaliteit afzien van invordering van de dwangsom bij [J]

4.1 Als er niet wordt betaald dan wordt uiteindelijk een dwangbevel verstuurd.

Als betaling uitblijft, wordt eerst een aanmaning verstuurd. Als ook na de aanmaning betaling uitblijft, dan wordt een dwangbevel uitgevaardigd. Dit is een executoriale titel waarmee het bestuursorgaan (bijvoorbeeld het college van B&W) de dwangsom kan invorderen via een deurwaarder. Het dwangbevel wordt betekend aan de overtreder, meestal door een gerechtsdeurwaarder.

Kanttekeningen

2.1 Juridisch is invordering bij beide partijen mogelijk, maar wordt hier bewust niet gedaan.

Voor het invorderen van de dwangsommen bij beide partijen kan het volgende worden aangevoerd.

Uitgangspunt is dat een verbeurde dwangsom ook wordt ingevorderd. Dit volgt uit vaste rechtspraak van de Afdeling. Slechts in bijzondere omstandigheden mag worden afgezien van invordering van verbeurde dwangsommen. Van bijzondere omstandigheden is in dit geval geen sprake. Uit de rechtspraak volgt ook dat het invorderen bij meerdere overtreders niet onevenredig is. Beide overtreders hadden het in hun macht om een einde te maken aan de overtreding en met het opleggen van een last beide overtreders werd de kans op naleving van de voorschriften bij de omgevingsvergunning vergroot.

Ons voorstel is echter om een bedrag van € [C] bij één partij, d.w.z. House Boat Nederland BV, in te vorderen.

4.1 Bij vernietiging van het invorderingsbesluit is er geen mogelijkheid om alsnog bij de andere partij in te vorderen

Overtreder kan tegen het invorderingsbesluit bezwaar en beroep indienen. Het kan zijn dat het besluit geen stand zal houden, d.w.z. wordt vernietigd. In dat geval is er geen juridische grondslag meer om in te vorderen via een dwangbevel. De verbeurde dwangsom kan dan niet alsnog bij de andere partij, vergunninghouder, worden ingevorderd. Dat is het gevolg van het besluit om niet in te vorderen bij beide partijen.

4.2 Bezwaar tegen het invorderingsbesluit wordt gevoegd in de beroepsprocedure over het dwangsombesluit.

Als bezwaar tegen een invorderingsbesluit wordt gemaakt én beroep wordt ingesteld tegen het dwangsombesluit — geldt artikel 5:39 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit artikel regelt de zogenaamde concentratie van rechtsbescherming.

Als tijdens de beroepstermijn tegen een last onder dwangsom een invorderingsbeschikking wordt genomen én de belanghebbende deze beschikking betwist, dan wordt die invorderingsbeschikking meegetrokken in de beroepsprocedure tegen de last onder dwangsom.

Commented [HG4]: Ik kan me goed een kanttekening voorstellen m.b.t. de proportionaliteit. Hoe verhoudt zich de hoogte huuropbrengst tot de hoogte van de dwangsom. Dit kan een haakje zijn voor het college om contrair te gaan

Randvoorwaarden

Geen.

Bijlagen

- Ingewonnen advies proportionaliteit
- Zienswijze House Boat NL
- Zienswijze [redacted]
- Voornemen invordering House Boat NL
- Voornemen invordering [redacted] en [redacted]
- Brieven aan [redacted] en House Boat Nederland BV
- Reactie op de zienswijzen

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.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

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