

## Gemeenteraad Nieuwkoop

datum 16 februari 2022  
uw brief/kenmerk  
zaaknummer 10904  
behandeld door Geert ten Klooster  
betreft Juridische verantwoording meldplicht en strafbepaling Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop  
bijlage(n)

Beste raad,

Tijdens de besluitvormende raadsvergadering van de gemeente Nieuwkoop van donderdag 3 februari is het voorstel 'Aanpassen doelgroepenverordening en verordening Woonfonds (2022-011)' besproken. Tijdens de discussie ontstonden vragen aangaande de juridische houdbaarheid van de in de doelgroepenverordening opgenomen meldplicht en de daaraan gekoppelde strafbepaling. Er werden vraagtekens geplaatst bij de koppeling van de straf aan de meldplicht en de hoogte van de sanctie. Ook werd gevraagd of zodoende wel handhavend kan worden opgetreden tegen overtreding van de aan te houden prijzen en doelgroepen gedurende de opgenomen instandhoudingstermijnen. Het college heeft toegezegd het een en ander juridisch nogmaals te checken en hierover de raad schriftelijk te informeren. Dit memo voorziet hierin. De inhoud is juridisch getoetst door onze huisadvocaat, de heer Van Binsbergen van advocatenkantoor Wille Donker.

### Raadsvoorstel doelgroepenverordening 2020

Allereerst brengen we graag het voorstel in herinnering dat in 2020 bij de eerste vaststelling van de doelgroepenverordening van Nieuwkoop aan de raad is voorgelegd. Daarin staat uitgewerkt hoe wij de doelgroepenverordening beogen te handhaven. Hieronder volgt een uitsnede uit genoemd raadsvoorstel:

De wettelijke publicaties vindt u op [overheid.nl](http://overheid.nl). Abonneer u via [www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt](http://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt).

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon:

14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

[info@nieuwkoop.nl](mailto:info@nieuwkoop.nl)

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

[www.nieuwkoop.nl](http://www.nieuwkoop.nl)

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

### ***Handhaving***

Er gaat veel geld om in de verkoop en verhuur van huizen. Het loont dan ook om, wanneer er niet op gecontroleerd wordt, de huur- of verkoopprijs gedurende de instandhoudingstermijn te verhogen. Het is voor de gemeente erg arbeidsintensief om naleving van het gestelde in de doelgroepenverordening te handhaven. Om de handhavingslast te verlichten en gedeeltelijk te voorkomen, zijn de meldingsplicht en de strafbepaling (resp. artikel 8 en 9) in de verordening opgenomen. De meldingsplicht zorgt ervoor dat mutaties binnen de instandhoudingstermijn voor de gemeente inzichtelijk zijn, zodat waar nodig handhavend kan worden opgetreden. De strafbepaling moet woningeigenaren afschrikken om te verzuimen om melding te maken bij nieuwe verhuur of verkoop gedurende de gestelde instandhoudingstermijn. Beiden dienen als een signaal dat de gemeente overtreding van de verordening serieus neemt.

### ***Strafbepaling***

Om de meldingsplicht te kunnen handhaven is er een strafbepaling opgenomen in de verordening. De raad mag geen zwaardere strafbepaling stellen dan hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie. Dat komt neer op een geldboete van maximaal € 4.350,- (red: prijspeil 2020). Deze boete is naar waarschijnlijkheid te laag om verhuurders en verkopers van woningen ervan te weerhouden hun prijzen te verhogen en dat niet te melden. De gemeente kan daarop acteren door middel van last onder dwangsom. Het gaat om een herstelsanctie om de overtreding te beëindigen en daarbij een verplichting tot betaling van een geldsom op te leggen, indien niet tijdig de overtreding is beëindigd. De gemeente kan dus bijvoorbeeld een maandelijkse last leggen op het aanhouden van een te hoge huurprijs. Samenvattend geldt de strafbepaling dus voor overtreding van de meldingsplicht, terwijl overtreding van de rest van de doelgroepenverordening kan worden bestraft via last onder dwangsom.

### Strafbepaling gekoppeld aan meldplicht

De strafbepaling die gekoppeld is aan de meldplicht vindt een juridische basis in artikel 154 van de Gemeentewet: "De raad kan op overtreding van zijn verordeningen en van die van organen waaraan ingevolge artikel 156 verordenende bevoegdheid is gedelegeerd, straf stellen maar geen andere of zwaardere dan hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie, al dan niet met openbaarmaking van de rechterlijke uitspraak." In het Wetboek van Strafrecht is opgenomen dat de boete van de tweede categorie € 4.500,- (prijspeil 2022) bedraagt.

Het betreft hier een zogeheten punitieve sanctie. Ook een herstelsanctie in de vorm van een last onder dwangsom zou voorstelbaar zijn als middel om de meldplicht te handhaven. We hebben echter gekozen voor de punitieve sanctie die gekoppeld is aan de strafbaarstelling van verordeningen, omdat het gaat om een vooraf duidelijk vast te stellen straf. Het vaststellen van een proportionele last onder dwangsom ter handhaving van de meldplicht ligt veel complexer. Het is namelijk lastig om in te schatten welk profijt een partij heeft bij verzuim van het melden van het aangaan van een verhuur- of koopovereenkomst voor een woning waarop de doelgroepenverordening van toepassing is.

### Last onder dwangsom gekoppeld aan instandhoudingstermijn

Wanneer geconstateerd wordt dat een woning waarop de doelgroepenverordening van toepassing is tegen een te hoge prijs wordt verhuurd of verkocht, of aan de verkeerde doelgroep wordt verhuurd, dan kan een last onder dwangsom worden opgelegd. Een last onder dwangsom kan worden opgelegd als het bestuursorgaan bevoegd is tot bestuursdwang (artikel 5:32 Awb). De gemeente is bevoegd tot bestuursdwang ten aanzien van haar eigen

verordeningen (artikel 125 Gemeentewet). De Doelgroepenverordening is een eigen verordening van de gemeente. Zodoende kan de overtreding worden hersteld, d.w.z. beëindigd of ongedaan gemaakt. Een punitieve strafbepaling met een boete van de tweede categorie zou in dit geval niet passend zijn. Om woningeigenaren met speculatieve intenties daadwerkelijk af te schrikken, is een proportionele straf nodig. De last onder dwangsom is daarvoor het geëigende middel.

#### Praktijk handhavingsproces

In de praktijk volgen we het volgende stappenplan, waar het gaat om de toepassing en de handhaving van de doelgroepenverordening:

1. De bepalingen uit de verordening, samen met minimumpercentages voor woningbouwcategorieën, worden vastgelegd in het bestemmingsplan;
2. De meldformulieren zijn duidelijk vindbaar en hier wordt over gecommuniceerd. Zie: <https://www.nieuwkoop.nl/meldplicht-doelgroepenverordening>. In het formulier wordt gevraagd een koop- of huurovereenkomst te uploaden;
3. In anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars worden de bepalingen uit de verordening en het bestemmingsplan opgenomen. Daarin wordt verder geregeld dat de bepalingen samen met de meldplicht worden overgenomen in koop- en huurovereenkomsten van de woningen;
4. Bijgehouden wordt op welke woningen de doelgroepenverordening van toepassing is;
5. Deze lijst wordt geïntegreerd met het systeem van gemeentelijke inschrijving bij Burgerzaken;
6. Bij een nieuwe inschrijving bij een woning waarop de doelgroepenverordening van toepassing is, volgt een brief om te attenderen op het meldformulier;
7. Periodiek wordt gecheckt of de meldformulieren behorend bij de nieuwe inschrijvingen zijn binnengekomen;
8. Op het al dan niet indienen van meldformulieren wordt handhavend opgetreden; tevens worden de formulieren gebruikt om te checken of de prijsgrenzen en doelgroepen die van toepassing zijn ook zijn gehanteerd.

#### *Handhaving bij huurwoningen*

Bij huurwoningen wordt, mede aan de hand van het meldformulier, gekeken of de woning tegen de afgesproken huurprijs en aan de vastgestelde doelgroep is verhuurd. De verhuurder dient verhuringen te melden via het formulier, omdat deze de eigenaar is van de woning. Bij overtreding volgt de sanctie ook aan de verhuurder. Wordt de woning voor een hogere prijs dan toegestaan verhuurd, dan kan via een last onder dwangsom de verplichting worden opgelegd om de overtreding ongedaan te maken. Gebeurt dat niet op tijd, dan moet de overtreder een dwangsom betalen die bijvoorbeeld maandelijks verder oploopt. Het bedrag van de dwangsom zal moeten worden afgestemd op het bedrag dat de verhuurder int bovenop de toegestane huurprijs. Zodra de huurprijzen zijn bijgesteld, kan de last onder dwangsom worden afgewend.

Hetzelfde geldt voor verhuur aan een andere doelgroep dan in de verordening staat aangegeven. Bij overtreding hiervan kan aan de verhuurder de verplichting worden opgelegd om het gebruik van de woning te doen staken. Zo nodig kan zo'n verplichting tevens aan de huurder worden opgelegd.

#### *Handhaving bij koopwoningen*

Bij koopwoningen dient, conform het voorliggende voorstel tot aanpassing van de doelgroepenverordening, alleen op kooprijzen te worden gehandhaafd en niet op doelgroepen. Voor koopwoningen dient de koper het meldformulier in te vullen, omdat deze zich ook inschrijft bij de gemeente en zodoende ook gevraagd kan worden de melding te doen. Zoals in het handhavingsproces staat omschreven, wordt er alles aan gedaan om de koper van deze plicht op de hoogte te brengen. Eventueel verzuim om melding te maken van

de aankoop van de woning waarop de doelgroepenverordening van toepassing is, wordt de koper uiteindelijk ook aangerekend.

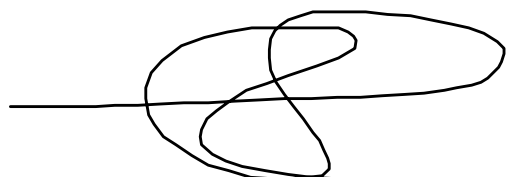
Bij een overtreding in de vorm van verkoop van een woning voor een te hoge V.O.N.-prijs, kunnen diverse sporen worden gevolgd. Het meest rigoureuus is een last onder dwangsom op te leggen met de verplichting de koopovereenkomst terug te draaien. De woning dient vervolgens tegen een prijs die onder de toegestane grens ligt te worden verkocht. Daarnaast kan ook de last worden opgelegd dat hetgeen de koper teveel heeft betaald, door de verkoper aan hem wordt terugbetaald. Ook in deze situaties zal de last onder dwangsom worden gehanteerd naar proportionaliteit en totdat de overtreding wordt hersteld. De last onder dwangsom wordt in dat geval opgelegd aan de verkoper.

#### Besluitvorming doelgroepenverordening


Graag wijzen wij op de noodzaak om tot besluitvorming te komen over het voorstel om de doelgroepenverordening en de verordening Woonfonds aan te passen. Het is namelijk van belang dat we actueel beleid hebben ten aanzien van kooprijzen. Niet alleen schept dit duidelijkheid voor initiatiefnemers van particuliere ontwikkelingen, maar het biedt ook onder de huidige marktomstandigheden mogelijkheden om voor de regels van de verordening Woonfonds in aanmerking komende sociale koopwoningen te ontwikkelen. Daarnaast willen we in gesprek met ontwikkelaars van de woningbouw ter plaatse van reeds vastgestelde bestemmingsplannen, zoals die van Lindelaan en Buytewech-Noord. Ook bij die gesprekken dient duidelijk te zijn wat de gehanteerde prijzen zijn voor de in het bestemmingsplan vereiste woningcategorieën. Wij vertrouwen erop dat uw raad, mede op basis van deze juridische onderbouwing, een besluit neemt ten aanzien van de genoemde verordeningen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Nicolette Caspers  
Gemeentesecretaris



Robbert-Jan van Duijn  
Burgemeester

U kunt de voortgang van uw aanvraag volgen op MijnNieuwkoop.

[www.nieuwkoop.nl/mijnnieuwkoop](http://www.nieuwkoop.nl/mijnnieuwkoop)