



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

Raadsfractie D66
dhr. R. Schoffeleers

MAASTRICHT

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASTRICHT.NL

ONDERWERP

Vragen art. 39 RvO over woningsplitsing
en kamerverhuur

BEHANDELD DOOR

JJ (Jos) Bazen

E-MAILADRES

jos.bazen@maastricht.nl

DATUM

2 april 2014

VERZONDEN - 8 APR. 2014

DOORKIESNUMMER

043 350 44 68

FAXNUMMER

043 350 44 48

BIJLAGEN

ONZE REFERENTIE

2014-13992

UW REFERENTIE

Geachte meneer Schoffeleers,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van art. 39 van het Reglement van Orde.

Vraag 1: Waarom heeft uw college niet op voorhand handhavend optreden aangekondigd?
Bijvoorbeeld: het aankondigen van een dwangsom, indien het strijdig gebruik zou worden
uitgeoefend.

- a. Bent u bereid hierin de grenzen van het mogelijke op te zoeken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 1: Het preventief toepassen van bestuursdwang is slechts toegestaan als er met
zekerheid kan worden vastgesteld dat er een overtreding van een wettelijke bepaling zal
plaatsvinden. Dat is in de aangehaalde casus niet aan de orde.

In mei 2013 is een onderzoek ingesteld naar de situatie in het betreffende pand. Het pand was op
dat moment niet bewoond. In september 2013 is vastgesteld dat er sinds augustus 2013 vier
personen woonachtig zijn in het pand middels kamergewijze bewoning. Het destijds geldende
bestemmingsplan stond deze bewoning rechtstreeks toe. De overgangsbepaling in het thans
geldende bestemmingsplan staat voortzetting van dit (toen legale) gebruik toe. Er ontbreekt derhalve
een grondslag om handhavend op te treden.

Een vergunning is eerst vereist indien er 5 of meer kamers in één woning worden verhuurd.

- a. Handhavend optreden is eerst aan de orde als er een met wettelijke bepalingen strijdig
gebruik is geconstateerd en dit gebruik niet kan worden gelegaliseerd.



DATUM
2 april 2014

Vraag 2: Waarom treedt uw college in deze nu niet handhavend op?

Antwoord 2: Zie antwoord op vraag 1.

Vraag 3: Is uw college bereid om op basis van deze bepaling (art. 7:18 Bouwbesluit 2012) handhavend op te treden als het bestemmingsplan onvoldoende grondslag voor handhaving biedt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3: *Ja, indien er sprake is van een met een wettelijke bepaling strijdig gebruik wordt bij iedere constatering afgewogen welke maatregelen kunnen worden genomen om het strijdige gebruik te beeindigen. Handhavend optreden is één van de opties. Overigens is het aangehaalde artikel van het Bouwbesluit in de onderhavige casus niet aan de orde omdat er in het pand meer dan 110 m2 gebruiksoppervlakte beschikbaar is.*

Vraag 4: Is uw college bereid om de handhavingsprocedure – binnen de wettelijke mogelijkheden – zodanig te stroomlijnen dat tempo gemaakt kan worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4: *Bestuurlijk handhaven verloopt normaal gesproken via een aantal stappen (voornemen opleggen last onder dwangsom, definitief opleggen van de last, invorderen verbeurde dwangsom). Om snelheid te maken past de gemeente daarom een strategie toe waarbij illegaal bouwen (en eventueel voorafgaand slopen) vrijwel altijd onmiddellijk met een last wordt stopgezet (voornemen). In het geval dat met de bouw wordt doorgedaan volgt onmiddellijk een verbeuring van een dwangsom. Vervolgens wordt de bouwer gesommeerd de overtreding ongedaan te maken hetzij door de oude situatie te herstellen, hetzij door een omgevingsvergunning aan te vragen en te bouwen conform die vergunning. De termijnen die staan voor het indienen van een aanvraag voor een vergunning zijn kort, namelijk 4 weken.*

Er zijn dus maar twee opties:

- 1. stoppen en afbreken of*
- 2. stoppen, vergunning aanvragen binnen 4 weken en vergunning afwachten: bij niet nakomen van deze afspraak volgt een last onder dwangsom.*



DATUM
2 april 2014

Vraag 5: Is uw college bereid om het beleid zodanig aan te passen dat bij illegaal handelen altijd een sanctie volgt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5: *De onderzoeksplicht die de gemeente heeft betekent niet dat er geen overtreiding is gepleegd en betekent evenmin dat verder mag worden gebouwd. Daarom treedt de gemeente ferm op, zie hiervoor het antwoord op vraag 4.*

Het college is zich ervan bewust dat van handhaving een zodanig sterke prikkel moet uitgaan dat bouwers ervoor kiezen om een vergunning aan te vragen. Het college onderkent ook dat de prikkel om eerst aan te vragen voor een aantal bouwers nog steeds niet sterk genoeg lijkt (zie ook jaarrapportage Handhaven WABO 2012).

De gemeente heeft daarom ingaande 2013 de volgende maatregelen genomen: 1. om de kans op ontdekking van illegaal bouwen te vergroten is 1 fte verschoven van vergunnen naar handhaven;

- 2. de bedragen die bij een last onder dwangsom worden opgelegd zijn verhoogd en worden per casus vastgesteld;*
- 3. het legesbedrag voor bouwwerken die al gestart zijn, is verhoogd.*

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Ø. Hoes,
Burgemeester van Maastricht.

