

Bijlage 2 Handhavingsplan

Handhavingsplan instructieregels woningbouwcategorieën omgevingsplan

Inleiding

Betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk thema voor zowel de gemeente, provincie en Rijksoverheid. De gemeente Wageningen zet via de woningmarktstrategie 2024 fors in op een betaalbaar woningbouwprogramma en krijgt hier straks vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting ook een verplichting toe. Een gemeente kan in het omgevingsplan percentages aanwijzen voor specifieke woningbouwcategorieën zodat woningen worden gebouwd voor doelgroepen waarvoor de markt onvoldoende bouwt. De instructieregel woningbouwcategorieën maakt het mogelijk regels te stellen voor sociale huur- en koopwoningen, woningen voor middenhuur en woningen in particulier opdrachtgeverschap. Deze bevatten afspraken over de hoogte van de huur, huurverhoging, instandhoudingstermijn en doelgroepen voor de specifieke woningbouw categorieën. Om te borgen dat de nieuw te bouwen woningen ook binnen de afgesproken regels worden gerealiseerd en blijven behouden, stelt de gemeente een informatie- en meldingsplicht op. Als een woning vervolgens wordt verkocht danwel voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan de gemeente handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.

Informatieplicht

De eigenaar/verhuurder van een nieuwbouwwoning heeft een informatieplicht met betrekking tot de inkomenstoets en huurprijs sociale huur en middenhuur.

Deze kent de onderstaande regels:

1. Voorafgaand aan de ondertekening van elke huurovereenkomst voor een sociale of midden huurwoning verklaart de verhuurder, met uitzondering van de woningcorporaties, dat het inkomen van de huurder is getoetst aan het bepaalde in artikel 8 respectievelijk 9.
2. De verhuurder van een sociale of midden huurwoning bewaart de gegevens waaruit blijkt dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8 en 9 gedurende de instandhoudingstermijn als bedoeld in artikel 6.
3. De verhuurder van een sociale of midden huurwoning, met uitzondering van de woningcorporaties, overlegt gedurende de instandhoudingstermijn jaarlijks een overzicht aan burgemeester en wethouders om aan te tonen dat de huurprijzen in overeenstemming zijn met het bepaalde in de begripsbepalingen.

Meldingsplicht

Door of namens de eigenaar dient voor de verhuur van sociale of middenhuur woningen jaarlijks een overzicht te worden overlegd aan het college van burgemeester en wethouders om aan te tonen dat de huurprijzen nog in lijn zijn met de instructieregels woningbouw categorieën in het omgevingsplan. Dit geldt gedurende de in artikel 1.3 gestelde instandhoudingstermijn voor het betreffende woningsegment.

Toelichting:

Om toezicht te kunnen houden op de naleving van het bepaalde in de instructieregels woningbouw categorieën in het omgevingsplan is een jaarlijkse meldingsplicht opgenomen. Op deze wijze zal de naleving van de instructieregels van het omgevingsplan naar verwachting worden vergroot en kan tevens het gebruik en effect van instructieregels inzichtelijk worden gemaakt.

Aangezien de gemeente jaarlijks prestatieafspraken met corporaties vastlegt en het gebruikelijk is dat daarin bepalingen over de omvang van de woningvoorraad en eventuele mutaties van de woningvoorraad zijn vastgelegd, levert een meldingsplicht voor de corporaties een onnodige, dubbele administratieve last op. Om deze reden worden woningcorporaties ontheven van de meldingsplicht.

Indien woningen binnen de gestelde termijnen worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met het omgevingsplan. Als bijvoorbeeld een woning voor een te hoge huur wordt verhuurd gedurende die instandhoudingsperiode, kan het college handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom (zie paragraaf 4).

Handhaving

In geval wettelijk vastgestelde regels worden overtreden is het college bevoegd om handhavend op te treden. Als er sprake is van bijzondere omstandigheden kan het college overwegen om van handhaving af te zien. Ook zal het college een afweging van alle belangen maken bij het handhavend optreden. In sommige gevallen kan het college besluiten om een situatie tijdelijk te gedogen, ondanks dat er een overtreding plaatsvindt. Gedogen is echter een uitzondering.

Handhaving is erop gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of (verdere) overtreding van deze regels te voorkomen. Het college beoogt met handhaving de betaalbaarheid van het wonen binnen de gemeente te bevorderen.

Als iemand niet voldoet aan de bestuursrechtelijke regelgeving, dan kan de overheid diverse handhavingsinstrumenten inzetten. Ook een belanghebbende kan een verzoek tot handhaving indienen bij de overheid. De overheid kan op dit verzoek besluiten om tot handhaving over te gaan. Hiervoor zijn meerdere handhavingsinstrumenten die een bestuursorgaan, zoals het college van B&W, kan gebruiken; last onder bestuursdwang, last onder dwangsom en bestuurlijke boete.

Hieronder wordt weergegeven op welke wijze het college gebruik zal maken van haar bevoegdheid om handhavend op te treden als de instructieregels woningbouw die zijn opgenomen in het omgevingsplan niet worden nageleefd.

Bij het opleggen van een sanctie zijn er drie fasen te onderscheiden:

1. De eerste fase is de vooraankondiging. De gemeente geeft dan aan dat ze van plan is om een herstelsanctie op te leggen wanneer de overtreding blijft voortduren.
2. Daarna neemt de gemeente een besluit tot het opleggen van een sanctie. Je hebt dan een paar weken (of soms korter) de tijd om de overtreding alsnog te herstellen.
3. Doe je dat niet, dan kan het bestuursorgaan bestuursdwang toepassen of een dwangsom opleggen.

Dwangsom

Het opleggen van een last onder dwangsom heeft tot doel de overtreder te bewegen tot naleving van de voor hem geldende regels. Om dit doel te bereiken kan de hoogte van het bedrag worden afgestemd op het financiële voordeel dat een overtreder kan behalen bij het niet naleven van deze regels.

Bestuurlijke boete

In artikel 18.12 van de Omgevingswet zijn regels opgenomen over de hoogte van de bestuurlijke boete.