

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:2551

Datum uitspraak

4 juni 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 3 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam de kosten op Cervus Vastgoed verhaald die zijn gemaakt met het uitvoeren van bestuursdwang bij de panden aan de [locatie 1] en [locatie 2] in Rotterdam. Bij besluit van 6 december 2016 heeft het college [partij] opgedragen om binnen zes maanden zijn panden aan de [locatie 1] en [locatie 2] in Rotterdam op te knappen onder last van bestuursdwang. Daarbij is vermeld dat de kosten van bestuursdwang op hem zullen worden verhaald. Tevens is een lijst met gebreken en te nemen maatregelen bijgevoegd. Bij brief van 19 juli 2018 heeft het college aan Cervus Vastgoed meegedeeld dat het besluit van 6 december 2016 op haar van toepassing is, omdat zij volgens het kadaster sinds 24 mei 2018 eigenaar is van de panden. Bij brief van 17 april 2019 heeft het college aan Cervus Vastgoed meegedeeld dat op 13 maart 2019 door een inspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht is vastgesteld dat zij niet volledig uitvoering heeft gegeven aan het besluit van 6 december 2016, dat het college daarom [bedrijf] opdracht zal geven de niet getroffen maatregelen uit te voeren en dat de kosten van de werkzaamheden en de extra kosten die de gemeente moet maken ter uitvoering van de bestuursdwang op haar of haar rechtsopvolgers zullen worden verhaald.

Volledige tekst

202304096/1/R3.

Datum uitspraak: 4 juni 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

Cervus Vastgoed N.V., gevestigd in Rotterdam,
appellante,

tegen de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 12 mei 2023 in zaak nr. 22/368 in het geding tussen:

Cervus Vastgoed

en

het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam.

Procesverloop

Bij besluit van 3 juni 2021 heeft het college de kosten op Cervus Vastgoed verhaald die zijn gemaakt met het uitvoeren van bestuursdwang bij de panden aan de [locatie 1] en [locatie 2] in Rotterdam.

Bij besluit van 13 december 2021 heeft het college het door Cervus Vastgoed daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 12 mei 2023 heeft de rechtbank het door Cervus Vastgoed daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft Cervus Vastgoed hoger beroep ingesteld.

De Afdeling heeft de zaak behandeld op een zitting van 16 april 2025, waar het college, vertegenwoordigd door mr. A.M.H. Dellaert en R.G. Linschoten, is verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Bij besluit van 6 december 2016 heeft het college [partij] opgedragen om binnen zes maanden zijn panden aan de [locatie 1] en [locatie 2] in Rotterdam op te knappen onder last van bestuursdwang. Daarbij is vermeld dat de kosten van bestuursdwang op hem zullen worden verhaald. Tevens is een lijst met gebreken en te nemen maatregelen bijgevoegd.

Bij brief van 19 juli 2018 heeft het college aan Cervus Vastgoed meegedeeld dat het besluit van 6 december 2016 op haar van toepassing is, omdat zij volgens het kadaster sinds 24 mei 2018 eigenaar is van de panden.

Bij brief van 17 april 2019 heeft het college aan Cervus Vastgoed meegedeeld dat op 13 maart 2019 door een inspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht is vastgesteld dat zij niet volledig uitvoering heeft gegeven aan het besluit van 6 december 2016, dat het college daarom [bedrijf] opdracht zal geven de niet getroffen maatregelen uit te voeren en dat de kosten van de werkzaamheden en de extra kosten die de gemeente moet maken ter uitvoering van de bestuursdwang op haar of haar rechtsopvolgers zullen worden verhaald.

Eind april 2019 is [bedrijf] begonnen met de werkzaamheden. Op 3 februari 2020 heeft een inspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht vastgesteld dat [bedrijf] de maatregelen heeft getroffen.

Bij besluit van 3 juni 2021, na bezwaar gehandhaafd bij besluit van 13 december 2021, heeft

het college een bedrag van € 153.011,24 voor het uitvoeren van de bestuursdwang op Cervus Vastgoed verhaald.

Uitspraak van de rechtbank

2. De rechtbank heeft vastgesteld dat Cervus Vastgoed niet binnen de in het besluit van 6 december 2016 vermelde termijn van zes maanden de noodzakelijke voorzieningen heeft getroffen aan de panden. Vervolgens heeft de rechtbank overwogen dat indien de door [bedrijf] vermelde kosten volgens Cervus Vastgoed niet te relateren zijn aan de gebrekenlijst dan wel de maatregelenlijst, het op haar weg lag om dit nader te onderbouwen. Uit het dossier blijkt dat Cervus Vastgoed en haar rechtsvoorganger al jarenlang op de hoogte waren van de gebrekkige staat van de panden en dat zij ruim de gelegenheid hebben gekregen om de werkzaamheden zelf te verrichten. Verder heeft de rechtbank overwogen dat de in artikel 5:25, zesde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) vermelde termijn van vijf jaar ten tijde van het besluit van 3 juni 2021 niet was verstreken, zodat de rechtsvordering niet is verjaard. Cervus Vastgoed heeft niet aannemelijk gemaakt dat zij niet in staat is de kosten te betalen. De rechtbank heeft dan ook geen aanleiding gezien voor het oordeel dat kostenverhaal in het geval van Cervus Vastgoed onevenredig is en het college hiervan om die reden had moeten afzien.

Juridisch kader

3. Artikel 5:25, eerste lid, van de Awb luidt:

"De toepassing van bestuursdwang geschiedt op kosten van de overtreder, tenzij deze kosten redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoren te komen."

3.1. Als regel gaan de uitoefening van bestuursdwang en het kostenverhaal samen (artikel 5:25, eerste lid, van de Awb). In bijzondere omstandigheden dient een bestuursorgaan uit een oogpunt van evenredigheid echter geheel of gedeeltelijk af te zien van het kostenverhaal. Zo is relevant of en zo ja in welke mate de overtreding aan de overtreder kan worden verweten. In de regel zal daarbij ook sprake moeten zijn van andere omstandigheden om een uitzondering te maken op de hoofdregel van kostenverhaal.

Hoger beroepsgronden

4. Cervus Vastgoed betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft vastgesteld dat zij niet binnen de in het besluit van 6 december 2016 vermelde termijn van zes maanden de noodzakelijke voorzieningen heeft getroffen aan de panden. Cervus Vastgoed wijst op een besluit van 24 april 2017 waarbij aan haar een gemeentelijke subsidie is toegekend voor verbetering van de panden (hierna: het subsidiebesluit). Het subsidiebesluit is voor haar leidend geweest om de verbeteringen vermeld in het besluit van 6 december 2016 aan te brengen. Volgens Cervus Vastgoed is met de in het subsidiebesluit bedoelde werkzaamheden tijdig aangevangen en kan niet worden gesteld dat zij de werkzaamheden niet binnen de in het subsidiebesluit vermelde termijn heeft afgerond.

4.1. De Afdeling begrijpt de hoger beroepsgrond zo dat Cervus Vastgoed stelt dat de termijn in het subsidiebesluit de begunstigingstermijn in het besluit van 6 december 2016 vervangt en het college nog niet tot bestuursdwang had mogen overgaan, omdat de termijn nog niet was verstreken. Nog daargelaten dat het subsidiebesluit op 9 augustus 2018 door het college is ingetrokken, is in het besluit van 6 december 2016 de termijn gegeven waarbinnen aan de last moet zijn voldaan. De in het subsidiebesluit vermelde termijnen hebben betrekking op verplichtingen voor het verkrijgen van de subsidie.

Het betoog slaagt niet.

5. Cervus Vastgoed betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat zij en haar rechtsvoorganger ruim de gelegenheid hebben gekregen om de werkzaamheden zelf te verrichten. Volgens Cervus Vastgoed is door haar aannemer, Weko Bouw, medio mei 2019 het grootste gedeelte van de werkzaamheden verricht. Zij verwijst hiervoor naar een e-mailbericht van de uitvoerder van Weko Bouw van 15 juli 2019. Alleen de volgende werkzaamheden moesten volgens Cervus Vastgoed nog worden verricht: het herplaatsen van zinkwerk boven de plafonds, het herplaatsen van stalen binten (niet vermeld in de maatregelenlijst), voegwerk van de balkons en voegwerk aan de zijkant van de achtergevel. Ook zijn daarom volgens haar te veel kosten in rekening gebracht.

5.1. In het controleverslag van de bouwinspecteur van 9 mei 2019 is op basis van de gebrekenlijst en maatregelenlijst vermeld welke gebreken (volledig) zijn hersteld/vernieuwd en welke niet. Daaruit blijkt dat door Weko Bouw geen enkele maatregel was afgerond en dat de meeste werkzaamheden nog moesten worden verricht. Bij het besluit van 3 juni 2021 zijn begrotingen gevoegd. Daarin is vermeld welke werkzaamheden [bedrijf] verwacht te verrichten ter uitvoering van de maatregelenlijst en wat de kosten daarvan zijn. Daarnaast zijn bij het besluit overzichten van [bedrijf] gevoegd van de werkzaamheden met meer- en minder werk. Op zitting heeft het college toegelicht dat werkzaamheden waar een min (-) voor staat, werkzaamheden zijn die al door Weko Bouw zijn verricht of minder werk waren dan aanvankelijk begroot. Hieruit blijkt dat rekening is gehouden met werkzaamheden die al door Weko Bouw waren verricht. Uit het overzicht blijkt ook dat meer werkzaamheden moesten worden verricht dan die door Cervus Vastgoed zijn vermeld. Het

e-mailbericht van 15 juli 2019 alleen biedt onvoldoende grond om aan de juistheid van het controleverslag en de overzichten te twijfelen. Cervus Vastgoed heeft dan ook niet aannemelijk gemaakt dat Weko Bouw medio mei 2019 slechts nog de door haar vermelde werkzaamheden moest verrichten. Ook heeft zij niet aannemelijk gemaakt dat kosten in rekening zijn gebracht voor werkzaamheden die Weko Bouw al heeft verricht.

Het betoog slaagt niet.

6. Cervus Vastgoed betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het tijdsverloop tussen de vaststelling dat de maatregelen door [bedrijf] zijn getroffen (3 februari 2020) en de toezending van de kostenbeschikking (3 juni 2021) in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, omdat zij hierdoor in haar verdediging is geschaad.

6.1. Cervus Vastgoed heeft niet concreet gemaakt op welke wijze zij door het tijdsverloop in haar verdediging is geschaad.

Het betoog slaagt niet.

7. Cervus Vastgoed betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat kostenverhaal in haar geval onevenredig is en het college hiervan om die reden had moeten afzien. Volgens Cervus Vastgoed heeft het college misbruik gemaakt van zijn machtspositie door haar onvoldoende op de hoogte te houden van de gang van zaken en een open begroting te hebben toegestaan.

7.1. Bij brieven van 19 juli 2018 en 17 april 2019 heeft het college aan Cervus Vastgoed meegedeeld dat het besluit van 6 december 2016 op haar van toepassing is, dat op 13 maart 2019 door een inspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht is vastgesteld dat zij niet volledig uitvoering heeft gegeven aan dat besluit, dat het college daarom [bedrijf] opdracht zal

geven de niet getroffen maatregelen uit te voeren en dat de kosten van de werkzaamheden en de extra kosten die de gemeente moet maken ter uitvoering van de bestuursdwang op haar of haar rechtsoptvolgers zullen worden verhaald. Cervus Vastgoed heeft dan ook niet aannemelijk gemaakt dat het college haar onvoldoende op de hoogte heeft gehouden van de gang van zaken. Daarnaast heeft de rechtbank terecht overwogen dat indien de door [bedrijf] vermelde kosten volgens Cervus Vastgoed niet te relateren zijn aan de gebrekenlijst dan wel de maatregelenlijst, het op haar weg lag om dit nader te onderbouwen. Het betoog slaagt niet.

Conclusie

8. Het hoger beroep is ongegrond. De uitspraak van de rechtbank moet worden bevestigd.

9. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. G.T.J.M. Jurgens, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A.J. Soede, griffier.

w.g. Jurgens

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Soede

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 4 juni 2025

270-1164