

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:3706

Datum uitspraak

6 augustus 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 17 oktober 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Den Haag aan [appellant] een last onder dwangsom opgelegd tot een bedrag van € 5.000,00 vanwege het onzelfstandig verhuren van een woning zonder te beschikken over de daartoe noodzakelijke vergunning. Bij besluit van 20 oktober 2022 heeft het college aan [appellant] een bestuurlijke boete opgelegd tot een bedrag van € 10.000,00 vanwege het beroepsmatig onzelfstandig verhuren van een woning zonder te beschikken over de daartoe noodzakelijke vergunning. Bij besluiten van 6 juli 2023 heeft het college de door [appellant] gemaakte bezwaren tegen de besluiten van 17 oktober 2022 en 20 oktober 2022 ongegrond verklaard.

Volledige tekst

202403913/1/A2.

Datum uitspraak: 6 augustus 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend in Den Haag,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 3 mei 2024 in zaak nr. 23/5457 en 23/5458 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Den Haag.

Procesverloop

Bij besluit van 17 oktober 2022 heeft het college aan [appellant] een last onder dwangsom

opgelegd tot een bedrag van € 5.000,00 vanwege het onzelfstandig verhuren van een woning zonder te beschikken over de daartoe noodzakelijke vergunning.

Bij besluit van 20 oktober 2022 heeft het college aan [appellant] een bestuurlijke boete opgelegd tot een bedrag van € 10.000,00 vanwege het beroepsmatig onzelfstandig verhuren van een woning zonder te beschikken over de daartoe noodzakelijke vergunning.

Bij besluiten van 6 juli 2023 heeft het college de door [appellant] gemaakte bezwaren tegen de besluiten van 17 oktober 2022 en 20 oktober 2022 ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 3 mei 2024 heeft de rechtbank de door [appellant] daartegen ingestelde beroepen ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

[appellant] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 juni 2025, waar [appellant], vertegenwoordigd door [gemachtigde], en het college, vertegenwoordigd door mr. S.J.C. Hocks, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het wettelijk kader is opgenomen in de bijlage. De bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

2. [appellant] is eigenaar van een woning aan de [locatie] in Den Haag (hierna: de woning). Naar aanleiding van een melding is de woning op 29 augustus 2022 gecontroleerd. De Haagsche Pandbrigade constateerde dat acht personen de woning onzelfstandig bewoonden, zonder dat [appellant] beschikte over de daartoe noodzakelijke vergunning. Het college heeft hem daarom een boete ten bedrage van € 10.000,00 opgelegd. Daarnaast heeft het college een last onder dwangsom opgelegd om de overtreding te beëindigen en beëindigd te houden.

3. De rechtbank heeft geoordeeld dat het college terecht de last onder dwangsom en bestuurlijke boete aan [appellant] heeft opgelegd. Uit het inspectierapport blijkt duidelijk dat de woning werd gebruikt voor onzelfstandige bewoning door meer dan twee personen; er stonden in vier afzonderlijke ruimtes twee eenpersoonsbedden en drie tweepersoonsbedden, alle in gebruik en met persoonlijke spullen en kleding. Hierbij is niet gebleken dat het inspectierapport onzorgvuldig tot stand is gekomen doordat voor de vertaling van de verklaringen van de aangetroffen bewoners gebruik is gemaakt van Google Translate. Er is dus sprake van een overtreding. Ook is [appellant], als eigenaar van de woning, overtreder. Het lag in zijn beschikkingsmacht de overtreding te beëindigen en ook heeft hij de overtreding aanvaard, omdat hij tekort is geschoten in wat redelijkerwijs van hem mocht worden verwacht om de overtreding te voorkomen. Het college was dus bevoegd de boete en last onder dwangsom op te leggen.

Voorts heeft het college terecht een boete van € 10.000,00 opgelegd. Er was namelijk sprake van bedrijfsmatige exploitatie, als bedoeld in bijlage II bij de Huisvestingsverordening Den Haag 2019. [appellant] verhuurt namelijk 31 panden. Er zijn verder geen bijzondere omstandigheden die maken dat de boete moet worden gematigd of het college af had moeten zien van het opleggen van de last onder dwangsom.

4. [appellant] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat er sprake is van een overtreding. Hij voert hiertoe, samengevat, aan dat het inspectierapport onzorgvuldig tot stand is gekomen en het naar de inhoud onvoldoende dragend is voor de conclusie dat er sprake is van overbewoning.

5. De gronden van [appellant] in hoger beroep komen overeen met wat hij in beroep heeft aangevoerd. Op die gronden is de rechtbank in de aangevallen uitspraak gemotiveerd ingegaan. De Afdeling onderschrijft het oordeel van de rechtbank en de overwegingen waarop dat oordeel is gebaseerd. Het betoog slaagt dan ook niet.

6. Het hoger beroep is ongegrond. De Afdeling bevestigt de uitspraak van de rechtbank.

7. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. C.H. Bangma, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. D.T.J. van de Voort, griffier.

w.g. Bangma
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van de Voort
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 6 augustus 2025

1062

BIJLAGE - WETTELIJK KADER

Huisvestingswet 2014

Artikel 21

1. Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie woonruimte en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen gebied, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

[...].

c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;

[...].

Artikel 35

1. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, eerste en tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23a, eerste of derde lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, artikel 23c, eerste lid, artikel 23d of artikel 23e, van het handelen

in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26, of de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

2. De op te leggen bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste:

a. het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid;

b. het bedrag dat is vastgesteld voor de derde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van het verbod, bedoeld in de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede lid, 23d of 23e;

c. het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21, artikel 22, eerste lid, artikel 23b, eerste lid, of artikel 23c, eerste lid, voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26, of de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b, en

d. het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, voor overtreding van een verbod als bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21, artikel 23b, eerste lid, artikel 23c, eerste lid, of voor het handelen in strijd met de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b, indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering door een ambtenaar als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod.

3. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd.

Huisvestingsverordening Den Haag 2019

Artikel 5:1 Woonruimten met een vergunningplicht voor onttrekking, omzetting of woningvorming

1. Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten behorend tot een gebouw gelegen in alle wijken van Den Haag.

2. Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 is niet van toepassing op woonruimten van woningcorporaties gelegen in een actiegebied.

Artikel 5:2 Vergunningplicht onttrekking, omzetting of woningvorming

De in artikel 5:1 genoemde woonruimten mogen niet zonder vergunning:

a. anders dan voor bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot (permanente) bewoning worden onttrokken;

b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte voor vier of meer personen worden omgezet;

c. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten.

Artikel 7:2 Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van de artikelen 8, 21 of 22 van de Huisvestingswet 2014, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete

opleggen.

2. De bestuurlijke boete wordt verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in bijlage II bij deze verordening is bepaald, indien de overtreding is begaan bij een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte.

3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid kan de bestuurlijke boete, met uitzondering van de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 8, eerste lid wederom worden verhoogd met 100 procent van het boetebedrag dat in bijlage II bij deze verordening is bepaald, indien binnen een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een andere overtreding van eenzelfde voorschrift is geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.

4. Bij toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in bijlage II van deze verordening.

Bijlage II

Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 7:2, vierde lid van deze verordening.

Overtreding	1 ^o keer	Recidive
Art. 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014:	€ 410	€ 410
Art. 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014: -- niet-bedrijfsmatige exploitatie -- bedrijfsmatige exploitatie	o € 5.000 € 10.000	o € 10.000 € 20.000
Art. 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014: -- niet-bedrijfsmatige exploitatie -- bedrijfsmatige exploitatie	o € 5.000 € 10.000	o € 10.000 € 20.000
Handelen in strijd met voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet 2014: -- niet-bedrijfsmatige exploitatie -- bedrijfsmatige exploitatie	o € 5.000 € 10.000	o € 10.000 € 20.000

