



Van Bewoners Molenstraat en omgeving, zie lijst van ondertekenaars.



Aan: College van Burgemeester en wethouders gemeente Roosendaal
Stadserf 1
4701 NK ROOSENDAAL

Kopie aan: Leden van de gemeenteraad van Roosendaal
Griffie Gemeente Roosendaal,
Antwoordnummer 1140,
4700 WB Roosendaal.

Onderwerp: Molenstraat en omgeving: Gebit drastisch saneren voordat Roosendaalse
binnenstadsadem iedereen verdrijft.
Bijlages: 1

Roosendaal, 29-04-2024

Geacht College,

Op 25 september 2023 is er door de gemeente en bewoners een wandeling gemaakt in de Molenstraat en aansluitend een bijeenkomst gehouden om de problematiek te bespreken. Daaruit kwam onder andere een buurtapp voort en de belofte van de gemeente dat onze straat bijzondere aandacht zou krijgen.

Ondanks deze belofte zien wij, bewoners, nog niet de verbetering die zo dringend nodig is. Daarom sturen wij u nu deze brandbrief.

Het signaal zal de gemeente inmiddels bekend zijn. De bedoeling van deze brief is suggesties te doen om de verpaupering en niet afnemende criminaliteit op korte termijn te doen keren. De kern van de problemen in de Molenstraat/Brugstraat/Hoogstraat is dat een aantal panden in bezit is van eigenaren die het liefste zo min mogelijk aan hun panden doen en/of zorgen voor zeer dubieuze bewoning.

Graag willen wij, de bewoners, ideeën voor een oplossingsrichting geven en de gemeente dringend verzoeken maatregelen te nemen.

We gaan uit van het volgende:

- 1) Een buurt die grosso modo netjes is, zal eigenaren eerder bewegen om hun boeltje toonbaar te houden dan een buurt die erbij staat zoals de Molenstraat e.o.
- 2) Het kat-en-muisspel tussen handhaving en foute eigenaren kan erg lang aanhouden indien er geen radicale stappen worden genomen.
- 3) Onze directe omgeving is in deplorabele toestand, zowel bouwtechnisch, alsook in sociaal opzicht. Criminaliteit en geweld tieren hier welig.
- 4) De onder 3) geduide toestand komt op conto van een zeer beperkt aantal eigenaren.

5) De gemeente Roosendaal heeft van het rijk een aanzienlijk budget gekregen om de situatie te verbeteren.

Onze visie op herstel:

Voor echte verbetering dient de gemeente disruptief op te treden, wat er in onze visie op neer komt dat we beter in een keer een harde klap uit kunnen delen dan jarenlang pappen en nathouden.

We zien daarbij het volgende voor ons:

- A) De gemeente Roosendaal pakt de quick wins per direct aan: Alle graffiti weg uit het straatbeeld. Panden die er deplorabel bijstaan krijgen een doek voor de gevel om ze aan het zicht te onttrekken. Gevaarlijke situaties (Bijvoorbeeld brokken huis die af dreigen te vallen) worden op kosten van de eigenaar hersteld.
De gemeente laat het getroffen gebied dagelijks ontdoen van zwerfvuil.
Per direct meer groen in de getroffen straten.
- B) Dwangsommen voor foutieve bewoning (illegale kamerverhuur) worden zo hoog als het maar kan. Zie als voorbeeld bijgevoegde zaak waarin de gemeente Amsterdam voor 1 pand een last onder dwangsom van 50.000 Euro oplegde ivm illegale verhuur. Dit hield stand in hoger beroep.
Publiceer over toegepaste maatregelen, om het afschrik-effect te maximaliseren.
- C) De gemeente zal proberen om de 10 of 20 rotste kiezen te verwerven. Dit gaat dan om panden van de onder 4) bedoelde eigenaren. De panden kunnen daarna geclausuleerd verkocht worden aan welwillende kopers, die verplicht zijn om er iets moois van te maken binnen een afgesproken termijn. (Recept à la Rotterdam.)
Om te voorkomen dat eigenaren niet wensen te verkopen aan de gemeente, kan de gemeente een voorkeursrecht op de percelen vestigen. Deze stap zal essentieel zijn voor succes. Met de huidige malafide eigenaren van getroffen panden komt het nooit goed en zullen de kosten voor handhaving al snel de kosten voor het opkopen en weer verkopen overstijgen. Haast is geboden, daar sommige panden binnenkort doorverkocht zullen worden. Daar de gemeente heeft voorgesteld eigenaren aan de Gastelseweg uit te kopen ivm de Poolse supermarkt aldaar, is men vermoedelijk al bekend met dit instrument.
- D) Maak van het getroffen gebied voorlopig een veiligheidsrisico gebied waar preventief fouilleren is toegestaan. (En doe dit dan ook waar nodig.)

Tot slot:

Als de gemeente tot een bovenstaande aanpak komt, getuigt dat van lef. Het belangrijkste is dat de bonafide bewoners gaan zien dat het menens is. Door genoemde acties zal de buurt er snel beter uit gaan zien en vooral bewoonbaarder worden. Dit heeft een afschrikwekkend effect op ongewenste ontwikkelingen.

We hopen van harte dat de gemeente Roosendaal bereid is om niet enkel in woord maar juist in daden hard in te grijpen in de toestand van de toegangsaders tot het centrum. De stad is het waard en door jarenlang de toestand op z'n beloop te laten, heeft de gemeente een grote schuld richting de mensen die met lede ogen hun buurt hebben zien afglijden tot een niveau waar men zich in Rotterdam Zuid tegenwoordig rot voor zou schamen!

We verwachten op korte termijn een ondubbelzinnig antwoord van de gemeente te mogen ontvangen; het liefst met een concrete reactie, een tijdpad, duidelijke beloftes en een regelmatig overleg met enkele vertegenwoordigers uit onze straat, ook als er geen successen zijn te melden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature], Mede namens:

[Redacted list of names]

Age Group	Percentage of Respondents
18-29	80%
30-39	75%
40-49	70%
50-59	75%
60-69	70%
70-79	65%
80-89	60%
90+	60%

ECLI:NL:RVS:2022:334

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	02-02-2022
Datum publicatie	02-02-2022
Zaaknummer	202000475/1/A3
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBAMS:2019:9194, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 10 juli 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam bij [appellant] een dwangsom van € 50.000,- ingevorderd wegens overtreding van artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014. [appellant] is eigenaar van de woning op het adres [locatie A] in Amsterdam. Op 1 november 2017 heeft het college een melding van woonfraude ontvangen. Deze melding hield in dat de woning kamergewijs werd verhuurd, dat er in totaal tien personen in de woning woonden en dat zij samen € 5.000,- per maand aan huur betaalden. Op 7 december 2017 hebben twee toezichthouders van de gemeente de woning bezocht. Uit dat huisbezoek is naar voren gekomen dat de woning door meer huishoudens werd gebruikt. Deze huishoudens deelden de keuken en de badkamer.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl ABkort 2022/73 JOM 2022/81

Uitspraak

202000475/1/A3.

Datum uitspraak: 2 februari 2022

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te [plaats] [(land)],

appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 9 december 2019 in zaak nr. 19/1047 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Procesverloop

Bij besluit van 10 juli 2018 heeft het college bij [appellant] een dwangsom van € 50.000,- ingevorderd

wegens overtreding van artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014.

Bij besluit van 2 januari 2019 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 9 december 2019 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant] heeft nadere stukken ingediend.

De zaak is naar een grote kamer verwezen.

De voorzitter van de Afdeling heeft staatsraden advocaat-generaal mr. R.J.G.M. Widdershoven en mr. P.J. Wattel (hierna: de AG's) verzocht een conclusie te nemen als bedoeld in artikel 8:12a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Partijen zijn in de gelegenheid gesteld schriftelijk op het verzoek te reageren. Zij hebben daarvan geen gebruik gemaakt.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 23 april 2021, waar [appellant], vertegenwoordigd door mr. J.I.T. Sopacua, advocaat te Rotterdam, en het college, vertegenwoordigd door mr. R. Lo Fo Sang, mr. F. Schuttenhelm, en S. Roelands zijn verschenen. AG Wattel was ter zitting aanwezig.

De AG's hebben op 7 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1468, een conclusie genomen. [appellant] en het college hebben op de conclusie gereageerd.

Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

Inleiding

1. [appellant] is eigenaar van de woning op het adres [locatie A] in Amsterdam. Op 1 november 2017 heeft het college een melding van woonfraude ontvangen. Deze melding hield in dat de woning kamergewijs werd verhuurd, dat er in totaal tien personen in de woning woonden en dat zij samen € 5.000,- per maand aan huur betaalden. Op 7 december 2017 hebben twee toezichthouders van de gemeente de woning bezocht. Uit dat huisbezoek is naar voren gekomen dat de woning door meer huishoudens werd gebruikt. Deze huishoudens deelden de keuken en de badkamer. Volgens het college blijkt hieruit dat de woning is omgezet van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. Hiervoor had [appellant], op grond van artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014, een vergunning moeten hebben. [appellant] had zo'n vergunning niet. Het college heeft hem bij besluit van 17 april 2018 onder aanzegging van een dwangsom gelast om de overtreding van de Huisvestingswet 2014 binnen één maand te beëindigen en beëindigd te houden. Het college heeft de dwangsom gesteld op € 50.000,-. Deze hoogte heeft het college bepaald aan de hand van onder meer de geschatte jaaropbrengst van de verhuur en de ernst van de overtreding. [appellant] heeft geen bezwaar gemaakt tegen het besluit van 17 april 2018.

Op 31 mei 2018 hebben twee toezichthouders van de gemeente de woning opnieuw bezocht. Hun bevindingen hebben zij neergelegd in een op ambtsbelofte opgemaakt rapport van bevindingen. Daarin staat dat de heer [persoon A] en de heer [persoon B] in de woning werden aangetroffen. In het rapport staat verder dat de heer [persoon A] heeft verklaard dat hij samen met [persoon B] een kamer op de zolder huurde, dat zij allebei € 450,- per maand aan huur betaalden en dat de heer [persoon C] een kamer huurde op de eerste verdieping, waarvoor hij € 650,- per maand betaalde. Tijdens het huisbezoek hebben de toezichthouders foto's gemaakt van de verschillende kamers in de woning. Verder hebben zij de woning en de aangetroffen woonsituatie in het rapport omschreven.

Besluitvorming

2. Op grond van het rapport van bevindingen van 31 mei 2018 heeft het college zich op het standpunt gesteld dat de woning door meer dan één huishouden werd bewoond, en dat [appellant] daarom de bij het besluit van 17 april 2018 opgelegde dwangsom heeft verbeurd. Met het besluit van 10 juli 2018 heeft het college deze dwangsom ingevorderd. In het bestreden besluit op bezwaar heeft het college dat besluit gehandhaafd.

Aangevallen uitspraak

3. De rechtbank heeft overwogen dat het rapport van bevindingen zorgvuldig tot stand is gekomen. Het college heeft zich onder verwijzing naar dat rapport terecht op het standpunt gesteld dat de woning op 31 mei 2018 door meer dan één huishouden werd bewoond. De rechtbank heeft het college gevolgd in zijn standpunt dat de door [appellant] overgelegde verklaring van [persoon B] van 10 juli 2018, waarin staat dat hij slechts drie weken in de woning verbleef om zijn vriend [persoon A] te bezoeken, onvoldoende is om de in het rapport van bevindingen opgenomen verklaringen van [persoon A] terzijde te schuiven. Ook aan de verklaring van [persoon C] van 22 januari 2018, waarin staat dat hij slechts op bezoek was in de woning, heeft het college geen doorslaggevende betekenis hoeven toekennen, aangezien die verklaring geen betrekking heeft op de situatie op 31 mei 2018. [appellant] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de op 31 mei 2018 aangetroffen woonsituatie hem niet kan worden toegerekend. De hoogte van de dwangsom kan [appellant] niet meer ter discussie stellen, aangezien die is vastgesteld in het besluit van 17 april 2018 en dat besluit in rechte vaststaat, aldus de rechtbank.

Wettelijk kader

4. Artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014 luidt:

"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 gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden."

Hoger beroep

Bewijsaanbod

5. [appellant] heeft in zijn reactie op de conclusie verzocht in de gelegenheid te worden gesteld om de buurvrouw schriftelijk te laten verklaren dat zij alleen eind 2017 een melding over de onzelfstandige bewoning heeft gedaan en dus niet ook op 9 juli 2018. De Afdeling wijst dit verzoek af, omdat de verklaring redelijkerwijs niet kan bijdragen aan de beoordeling van de zaak.

Heeft zich na het verstrijken van de begunstigingstermijn een overtreding voorgedaan?

6. [appellant] betwist dat na het verstrijken van de begunstigingstermijn nog steeds sprake was van een overtreding. Volgens hem heeft de rechtbank niet onderkend dat het college niet heeft aangetoond dat de woning op 31 mei 2018 door meer dan één huishouden werd bewoond. Het college heeft zich ten onrechte gebaseerd op het rapport van bevindingen van 31 mei 2018. Het rapport voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen, omdat het niet is gebaseerd op de eigen waarnemingen van de toezichthouders. Uit het rapport blijkt verder niet dat [persoon A] heeft bevestigd dat zijn verklaringen daarin juist zijn weergegeven. Ook hebben de toezichthouders ten onrechte geen vragen gesteld aan [persoon B]. [appellant] voert aan dat [persoon B], anders dan [persoon A] heeft verklaard, op 31 mei 2018 niet meer in de woning woonde. Dit blijkt uit het feit dat zijn huurovereenkomst tot 11 februari 2018 liep. Ook blijkt dit uit de eigen verklaring van [persoon B] van 10 juli 2018. Als al zou moeten worden aangenomen dat [persoon B] op 31 mei 2018 wel in de woning woonde, dan zou volgens [appellant] sprake zijn geweest van een gezamenlijke huishouding. [persoon B] en [persoon A] verbleven namelijk allebei in dezelfde kamer, en hadden tot 11 februari 2018 een gezamenlijke huurovereenkomst. Dat in een kamer op de eerste verdieping een telefoon is gevonden, is onvoldoende om te concluderen dat [persoon C] die kamer huurde, aldus [appellant].

6.1. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (zie onder meer de uitspraak van 6 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1412) dient aan een invorderingsbesluit een deugdelijke en controleerbare vaststelling van relevante feiten en omstandigheden ten grondslag te liggen. Dit brengt onder meer met zich dat de waarneming van feiten en omstandigheden die leiden tot verbeurte van een dwangsom dient te worden gedaan door een ter zake deskundige medewerker van het bevoegd gezag en dat bevindingen op schrift worden gesteld. Het geschrift dient in beginsel ten minste te bevatten de plaats, het tijdstip en de datum van de waarneming, een inzichtelijke beschrijving van de gehanteerde werkwijze en een inzichtelijke beschrijving van wat is waargenomen.

Verder volgt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling (zie onder meer de uitspraak van 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4305) dat een bestuursorgaan, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid

om een besluit zorgvuldig voor te bereiden, in beginsel mag uitgaan van de juistheid van de bevindingen in een op ambtseed of ambtsbelofte opgemaakt en ondertekend rapport, voor zover deze eigen waarnemingen van de opsteller van het rapport weergeven. Als die bevindingen worden betwist, zal moeten worden onderzocht of er, gelet op de aard en inhoud van die betwisting, grond bestaat voor zodanige twijfel aan die bevindingen dat deze niet of niet volledig aan de vaststelling van de overtreding ten grondslag kunnen worden gelegd.

6.2. Naar het oordeel van de Afdeling voldoet het rapport van bevindingen aan de daaraan te stellen eisen. Anders dan [appellant] stelt, gaat het rapport niet slechts uit van de verklaring van [persoon A]. Naast hetgeen [persoon A] tegenover hen heeft verklaard, hebben de toezichthouders - die als ter zake deskundige medewerkers van het bevoegd gezag kunnen worden aangemerkt - hun eigen waarnemingen omschreven. Zij hebben ook omschreven wie zij nog meer in de woning hebben aangetroffen en hoe de woning is ingedeeld. Daarnaast hebben zij foto's gemaakt van de verschillende kamers en een situatieschets gemaakt.

6.3. In het rapport van bevindingen staat dat [persoon A] heeft verklaard dat hij en [persoon B] samen een zolderkamer huurden en dat [persoon C] een kamer op de eerste verdieping huurde. Alleen het feit dat [persoon A] niet heeft bevestigd dat zijn verklaringen juist zijn weergegeven, is onvoldoende om te oordelen dat het college in dit geval niet van de juistheid van die verklaringen mocht uitgaan. Ook is niet vereist dat de verklaring is ondertekend. In dit geval bestaat geen aanleiding om aan de verklaring van [persoon A] te twijfelen. Die wordt namelijk allereerst ondersteund door het feit dat de toezichthouders op 31 mei 2018 zowel [persoon A] als [persoon B] in de woning aantreffen. De verklaring van [persoon A] wordt daarnaast ondersteund door de in het rapport opgenomen foto's van de zolderkamer, waaruit blijkt dat daar aan de voorkant en aan de achterkant een bed stond, beide plekken voorzien waren van spullen en daarmee een bewoonde indruk geven. De verklaring van [persoon A] over [persoon C] wordt daarnaast ondersteund door de foto's van de kamer op de eerste verdieping die [persoon C] zou huren waar persoonlijke spullen zijn aangetroffen. De stelling van het college ter zitting dat niet aannemelijk is dat [persoon A] de aangetroffen spullen, te weten: een bodylotion, een telefoon en spullen in de vensterbank, daar heeft neergelegd, heeft [appellant] niet betwist. In het rapport staat overigens ook dat de toezichthouders hebben vastgesteld dat die kamer op dat moment werd bewoond.

Ook wat de medebewoning van de zolderverdieping door [persoon B] betreft hoefde het college geen aanleiding te zien om aan het rapport van bevindingen te twijfelen. In de verklaring van [persoon B] van 10 juli 2018 staat dat hij niet in de woning woonde, dat hij alleen drie weken op bezoek was bij [persoon A] en dat hij heeft verklaard dat hij in de woning woonde omdat hij bang was dat hij anders uit de woning zou worden gezet. Hoewel de toezichthouders bij de controle verder geen vragen aan [persoon B] hebben gesteld, is de verklaring van [persoon B] van 10 juli 2018 onvoldoende om de verklaringen van [persoon A] terzijde te schuiven. Deze nadere verklaring van [persoon B] wordt namelijk niet door andere stukken ondersteund. Ook het feit dat de huurovereenkomst van [persoon B] liep tot 11 februari 2018 is hiervoor onvoldoende, aangezien de feitelijke woonsituatie op 31 mei 2018 bepalend is. Dat [persoon A] en [persoon B] samen een huishouden zouden vormen, is niet aannemelijk geworden. Zelfs als dit wel aannemelijk zou zijn geworden, zou dit niet wegnemen dat de woning op 31 mei 2018, in strijd met artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014, door meer dan één huishouden werd bewoond, aangezien ook [persoon C] een kamer huurde.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de rechtbank terecht overwogen dat het college zich onder verwijzing naar het rapport van bevindingen op goede gronden op het standpunt heeft gesteld dat de woning op 31 mei 2018 door meer dan één huishouden werd bewoond.

Het betoog slaagt niet.

Is de dwangsom te hoog of moest die worden gematigd?

7. [appellant] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat hij de hoogte van de dwangsom niet meer ter discussie kan stellen. Hij voert aan dat het college uit eigen beweging had moeten beoordelen of het bedrag van € 50.000,- in dit geval gerechtvaardigd is, aangezien het gaat om een boete. Het college had deze beoordeling moeten uitvoeren aan de hand van de feiten en omstandigheden ten tijde van het invorderingsbesluit, aldus [appellant]. Het college heeft ten onrechte niet onderbouwd dat hij € 5.000,- per maand aan huurinkomsten genereerde en mede

daarom is de boete onevenredig hoog. Verder heeft [appellant] in zijn nadere stuk aangevoerd dat het college in verband met bijzondere omstandigheden de boete had moeten matigen. De overtreding was niet ernstig en hij heeft er alles aan gedaan om de bewoners uit de woning te krijgen.

7.1. In dit geding gaat het niet om een boete, maar om een last onder dwangsom. [appellant] heeft met een besluit van het college van 15 januari 2018 wel een boete van € 6.000,- opgelegd gekregen, maar de overtreding van de Huisvestingswet 2014 duurde daarna voort. Het college heeft de last opgelegd om [appellant] ertoe te bewegen die overtreding daadwerkelijk te beëindigen, en te voorkomen dat hij de Huisvestingswet 2014 weer overtreedt. De last onder dwangsom is daarom, anders dan [appellant] in zijn betoog tot uitgangspunt neemt, geen bestraffende sanctie, maar een middel om te voorkomen dat hij in herhaling vervalt (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 22 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1117) en daarmee een herstelsanctie. Over de samenloop van de boete en de last onder dwangsom heeft [appellant] niets aangevoerd.

7.2. Zoals de AG's in punt 15.5 van de conclusie van 7 juli 2021 aanhalen, heeft de Afdeling onder andere in haar uitspraak van 27 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:466, overwogen dat een belanghebbende in de procedure tegen de invorderingsbeschikking in beginsel niet met succes gronden naar voren kan brengen die hij tegen de last onder dwangsom naar voren heeft gebracht of had kunnen brengen. Dit kan slechts in uitzonderlijke gevallen. Deze rechtspraak is mede gebaseerd op de conclusie van AG Wattel van 4 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1152. De Afdeling stelt met het college in zijn reactie op de conclusie vast dat de AG's geen voorstellen hebben gedaan de rechtspraak op dit punt te wijzigen. De Afdeling ziet daartoe ook geen aanleiding.

In het besluit van 17 april 2018 heeft het college de hoogte van de dwangsom vastgesteld. Gronden over de hoogte van de dwangsom had [appellant] in de procedure tegen de last onder dwangsom ter discussie kunnen stellen. Met de AG's in punt 15.7 van de conclusie ziet de Afdeling niet dat [appellant] redenen heeft aangevoerd waarom hij redelijkerwijs niet geacht kon worden gebruik te maken van zijn rechtsmiddelen tegen het dwangsombesluit. De dwangsom is daarnaast niet zo hoog dat die als uitzonderlijk moet worden aangemerkt. Daarbij betreft de Afdeling het volgende. Het college heeft de hoogte van de dwangsom gerelateerd aan de vermoedelijke jaaropbrengst van de huurinkomsten en vanwege de ernst van de overtreding vermenigvuldigd met twee. Anders dan [appellant] in zijn reactie op de conclusie heeft betoogd, is de hoogte dan ook niet gebaseerd op een onrechtmatige situatie van een duur van twee jaar en bestaat voor het verwijt van een 'te vergaande kijk in de toekomst' geen grond. De toelichting van het college ter zitting over de berekening van de vermoedelijke jaaropbrengst, acht de Afdeling toereikend. Bij het oordeel dat de dwangsom niet uitzonderlijk hoog is betreft de Afdeling dat van een dwangsom een afdoende prikkel tot normconform gedrag dient uit te gaan en het feit dat [appellant] nadat eerder een boete is opgelegd de overtreding niet heeft beëindigd.

7.3. Over het betoog van [appellant] dat het college in verband met bijzondere omstandigheden de dwangsom had moeten matigen, overweegt de Afdeling dat [appellant] op zichzelf terecht aanvoert dat feiten en omstandigheden ten tijde van het invorderingsbesluit daarbij van belang zijn. Bij een besluit omtrent invordering van een verbeurde dwangsom, dient echter aan het belang van de invordering wel een groot gewicht te worden toegekend. Een andere opvatting zou afdoen aan het gezag dat behoort uit te gaan van een besluit tot oplegging van een last onder dwangsom. Steun voor dit uitgangspunt kan worden gevonden in de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 5:37, eerste lid, van de Awb (Kamerstukken II 2003/04, 29 702, nr. 3, blz. 115). Hierin staat dat een adequate handhaving vergt dat opgelegde sancties ook worden geëffectueerd en dus dat verbeurde dwangsommen worden ingevorderd. Slechts in bijzondere omstandigheden kan geheel of gedeeltelijk van invordering worden afgezien (uitspraak van de Afdeling van 6 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:333, en uitspraak van het College van Beroep voor het bedrijfsleven van 12 maart 2019, ECLI:NL:CBB:2019:99). De Afdeling is van oordeel dat van dergelijke bijzondere omstandigheden in dit geval niet is gebleken. Dat er geen onveilige situatie was of geen criminele activiteiten plaatsvonden, zoals [appellant] naar voren brengt, zou voor zich moeten spreken en levert geen bijzondere omstandigheid op. Ter zitting heeft het college genoegzaam uiteengezet dat het in dit geval wel om een ernstige overtreding ging, omdat door omzetting van grote woningen naar onzelfstandige woonruimte er te weinig woningen voor grote huishoudens overblijven. Verder bestaat er geen grond voor het oordeel dat de overtreding verminderd verwijtbaar zou zijn. Dat [appellant] er

alles aan heeft gedaan om de bewoners voor het verstrijken van de begunstigingstermijn uit huis te krijgen, is niet uit stukken gebleken. Het betoog slaagt niet.

Conclusie

8. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

Proceskosten

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. B.J. van Ettekovén, voorzitter, en mr. C.H.M. van Altena, mr. T.G.M. Simons, mr. B.J. Schueler en mr. J.C. Boeree, leden, in tegenwoordigheid van mr. L.E.E. Konings, griffier.

w.g. Van Ettekovén

voorzitter

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 2 februari 2022

612.

Afz. 470, JR/10/

gemeente Roosendaal

03 MEI 2024

Aan: Griffie gemeente Roosendaal
t.A.v. Leiden van de Raad gem. Roosendaal
Antwoordnummer 1140
4700 WB Roosendaal.

RX3CC - #X859X0X#00#0000#RX3CC - #X859X0X#00#0000#