

Beleidsregel boetetabel overtreding artikel 2, juncto artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van 5 december 2023 van de concerndirecteur Stadsontwikkeling met registratienummer: M2311-3349;

gelet op artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap;

overwegende, dat het vanuit een oogpunt van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid, gewenst is om een beleidsregel over de hoogte van de op te leggen bestuurlijke boeten bij overtreding van artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap vast te stellen;

besluit:

Artikel 1

Dit besluit is van toepassing op het opleggen van een bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap voor overtreding van artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap.

Artikel 2

Het college van burgemeester en wethouders stelt de volgende boetetabel vast:

Boetetabel overtreding artikel 2, juncto artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap

| Overtreding met betrekking tot de Wet goed verhuurderschap: | Artikel | 1 ^e overtreding | Bedrijfsmatig | Recidive | Recidive en bedrijfsmatig |
|---|------------------------------------|----------------------------|---------------|----------|---------------------------|
| Administratieve eisen | | | | | |
| Schriftelijk vastgelegde huurovereenkomst | Artikel 2, tweede lid, onderdeel d | € 1.000 | € 5.000 | € 5.000 | € 10.000 |
| Schriftelijk verstrekte informatie aan huurder m.b.t.: – rechten en plichten – waarborgsom | Artikel 2, tweede lid, onderdeel e | € 1.000 | € 5.000 | € 5.000 | € 10.000 |
| Schriftelijk verstrekte informatie zoals bedoeld in art. 2 lid 2 sub e, t.a.v. arbeidsmigranten in voorkeurstaal arbeidsmigrant | Artikel 2, derde lid, onderdeel b | € 1.000 | € 5.000 | € 5.000 | € 10.000 |
| Onrechtmatig financieel gewin | | | | | |
| Waarborgsom is hoger dan toegestaan | Artikel 2, tweede lid, onderdeel c | € 5.000 | € 10.000 | € 10.000 | € 20.000 |
| Servicekosten anders dan genoemd in artt. 259 en 261, Boek 7 Burgerlijk Wetboek | Artikel 2, tweede lid, onderdeel f | € 5.000 | € 10.000 | € 10.000 | € 20.000 |
| Verhuurder handelt niet in overeenstemming met art. 417, lid 4, Boek 7 Burgerlijk Wetboek | Artikel 2, vierde lid | € 5.000 | € 10.000 | € 10.000 | € 20.000 |
| Voorkomen misstanden bij verhuur | | | | | |
| Ongerechtvaardigd onderscheid | Artikel 2, tweede lid, onderdeel a | € 10.000 | € 20.000 | € 20.000 | € 40.000 |
| Intimidatie | Artikel 2, tweede lid, onderdeel b | € 10.000 | € 20.000 | € 20.000 | € 40.000 |

| | | | | | |
|---|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Huurovereenkomst afzonderlijk van arbeidsovereenkomst (t.a.v. arbeidsmigranten) | Artikel 2, derde lid, onderdeel a | € 10.000 | € 20.000 | € 20.000 | € 40.000 |
|---|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|

Artikel 3

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het gemeenteblad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 4

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel boetetabel overtreding artikel 2, juncto artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 5 december 2023.

*De secretaris,
V.J.M. Roozen*

*De burgemeester,
R.A.C.J. Simons, l.b.*

Dit gemeenteblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIC): 010-267 2514 of bir@rotterdam.nl

Toelichting

Op 1 juli 2023 zijn zowel de Wet goed verhuurderschap als de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023 in werking getreden.

Bij specifieke overtredingen van de Wet goed verhuurderschap kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. De gedragingen waarvoor boetes opgelegd kunnen worden, zijn onder te verdelen in drie verschillende categorieën: misstanden bij verhuur, overtredingen gericht op financieel gewin en voldoen aan administratieve eisen. Binnen de categorie financieel gewin wordt bij het te veel vragen van huur extra onderscheid gemaakt, in verhouding tot de mate waarin te veel huur wordt gevraagd.

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige verhuurders en andere verhuurders. Ook zijn de boetes bij recidive zwaarder.

Deze beide elementen hebben betrekking op verwijtbaarheid. Door op deze elementen een gefixeerd boetestelsel in te richten, wordt een balans gevonden tussen de hoogte van de boete en effecten op naleefgedrag (zowel voor wat betreft afschrikking vooraf als gedragsverandering achteraf). Hiermee wordt voldaan aan de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit bij de toepassing van de bestuurlijke boete.

Met inachtneming van het bovenstaande zijn de boetebedragen tot stand gekomen.

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake.

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus, sleutelbedrijven en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.