

Beleidsregel bestuurlijke boetes Wet goed verhuurderschap

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis;

Gelet op artikel 17 en artikel 18, derde lid, van de Wet goed verhuurderschap alsmede artikel 1:3, vierde lid, en artikel 4:81 en titel 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel bestuurlijke boetes Wet goed verhuurderschap

Paragraaf 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. aandeelhouders: middellijke of onmiddellijke aandeelhouders of certificaathouders van de overtreder, of daarmee gelet op de aard van hun relatie met de overtreder gelijk te stellen natuurlijke of rechtspersonen zoals uiteindelijk belanghebbenden als bedoeld in artikel 10a van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- b. bedrijfsmatige overtreding: een overtreding gepleegd door:
 - i. een verhuurder die ten minste twee zelfstandige of onzelfstandige woonruimte of verblijfsruimte verhuurt; of
 - ii. een overtreder die een verhuurbemiddelaar is als bedoeld in artikel 1 van de wet;
- c. boetenormbedrag: boetenormbedrag als bedoeld in artikel 4;
- d. bijstandsnorm: hoogte van de bijstandsuitkering gerelateerd aan de leeftijd en huishouden van de overtreder als geregeld in de Participatiewet;
- e. boete: de bestraffende sanctie als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid, onderdeel c van de Algemene wet bestuursrecht;
- f. burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis;
- g. netto maandinkomen: de maandelijkse inkomsten uit werk en woning (bijvoorbeeld loon of uitkering) als bedoeld in de Wet Inkomstenbelasting 2001, na aftrek van belastingen en premies;
- h. overtreder: degene die de overtreding pleegt of medepleegt als bedoeld in artikel 5:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
- i. overtreding: een overtreding als bedoeld in artikel 5:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;
- j. regels van goed verhuurderschap: de regels van goed verhuurderschap als bedoeld in artikel 2, tweede lid, van de wet;
- k. recidive: indien binnen een tijdvak van vier jaar nadat een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de wet, nogmaals een overtreding van de wet is geconstateerd;
- l. verblijfsruimte: een verblijfsruimte als bedoeld in artikel 1 van de wet;
- m. vermogen: bezittingen die behoren tot de rendementsgrondslag bedoeld in artikel 5.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001;
- n. wet: de Wet goed verhuurderschap;
- o. woonruimte: een woonruimte als bedoeld in artikel 1 van de wet.

Artikel 2. Toepassing beleidsregel

Deze beleidsregel is van toepassing op overtreding van artikel 2 van de wet.

Paragraaf 2. Opleggen van een boete en boetenormbedragen

Artikel 3. Uitgangspunt bij opleggen van een boete

1. De in artikel 4 genoemde boetenormbedragen gelden voor iedere separate overtreding van de regels van goed verhuurderschap.
2. Indien een overtreder meerdere regels van goed verhuurderschap overtreedt, worden de daarmee corresponderende boetebedragen gecumuleerd tot het toepasselijke wettelijke maximumbedrag van artikel 19, eerste lid, van de wet.

- Het college van burgemeester en wethouders kan een op te leggen boete met toepassing van het bepaalde in paragraaf 3 matigen, indien de overtreder aannemelijk heeft gemaakt dat sprake is van verminderde verwijtbaarheid, geringe ernst van de overtreding of geringe draagkracht.

Artikel 4. Boetenormbedragen

Bij het overtredingen van artikel 2 van de wet hanteert het college van burgemeester en wethouders de in de onderstaande tabel vermelde boetenormbedragen.

Overtreding van bepaling uit de Wet	Toelichting	Bedrijfsmatige overtreding		Overige overtreding	
		Eerste overtreding	Recidive	Eerste overtreding	Recidive
<i>Administratieve verplichtingen</i>					
Artikel 2 lid 2 onder d	Niet schriftelijk vastleggen huurovereenkomst	€ 5.000	€ 10.000	€ 1.000	€ 5.000
Artikel 2 lid 2 onder e	Niet schriftelijk verstrekken informatie aan huurder	€ 5.000	€ 10.000	€ 1.000	€ 5.000
Artikel 2 lid 3 onder b	Informatie niet verstrekt in taal waarin arbeidsmigrant helder kan communiceren	€ 5.000	€ 10.000	€ 1.000	€ 5.000
<i>Onrechtmatig financieel gewin</i>					
Artikel 2 lid 2 onder c	Te hoge waarborgsom	€ 10.000	€ 20.000	€ 5.000	€ 10.000
Artikel 2 lid 2 onder f	Onrechtmatige servicekosten	€ 10.000	€ 20.000	€ 5.000	€ 10.000
Artikel 2 lid 4	Dubbele bemiddelingskosten	€ 10.000	€ 20.000	€ 5.000	€ 10.000
<i>Voorkomen van misstanden bij verhuur</i>					
Artikel 2 lid 2 onder a	Ongerechtvaardigd onderscheid in selectieprocedure	€ 20.000	€ 40.000	€ 10.000	€ 20.000
Artikel 2 lid 2 onder b	Intimidatie	€ 20.000	€ 40.000	€ 10.000	€ 20.000
Artikel 2 lid 3 onder a	Huurovereenkomst niet afzonderlijk van arbeidsovereenkomst	€ 20.000	€ 40.000	€ 10.000	€ 20.000

Paragraaf 3. Matigen van boetes

Artikel 5. Verminderde verwijtbaarheid

- Van verminderde verwijtbaarheid als bedoeld in artikel 3, derde lid, is sprake als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders het plaatsvinden van de overtreding gelet op bijzondere, op de overtreder betrekking hebbende, feiten of omstandigheden hem slechts in mindere mate verweten kan worden.
- Bij de beoordeling of de in het vorige lid bedoelde matiging aan de orde is, kan het college van burgemeester en wethouders meewegen:
 - de mate waarin sprake is van andere overtredingen;
 - de mate waarin de overtreder maatregelen heeft getroffen ter voorkoming van overtredingen, of nagelaten heeft dergelijke maatregelen te treffen; of,
 - feiten en omstandigheden waaruit redelijkerwijs kan blijken dat de overtreder de overtreding welbewust gepleegd heeft.

Artikel 6. Geringe ernst

- Van geringe ernst als bedoeld in artikel 3, derde lid, is sprake als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders de belangen van de betrokken huurder of huurders niet in relevante mate zijn benadeeld en:

- a. de ernst van de overtreding slechts in beperkte mate een inbreuk vormt op de overtreden regel; of,
- b. de overtreding slechts gedurende een korte termijn plaatsvond en door de overtreder zelf is beëindigd voordat de overtreding door een toezichthouder is geconstateerd.

Artikel 7. Geringe draagkracht

1. Van geringe draagkracht als bedoeld in artikel 3, derde lid, is sprake als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders de op te leggen boete, gelet op de geringe financiële draagkracht van de overtreder, onevenredige gevolgen heeft voor de overtreder.
2. Indien de overtreder aan wie de boete kan worden opgelegd een natuurlijke persoon is, kan van onevenredige gevolgen als bedoeld in het eerste lid sprake zijn indien één of meer van de volgende omstandigheden zich voordoen:
 - a. de overtreder beschikt niet over vermogen waarmee hij de boete zou kunnen betalen en bij aflossing van de boete in 60 gelijke maandelijkse termijnen van zijn netto maandinkomen een geringer bedrag zou resteren dan de voor de overtreder toepasselijke bijstandsnorm;
 - b. opleggen van de boete zou naar alle waarschijnlijkheid leiden tot faillissement van de overtreder of een daarmee vergelijkbare situatie, met ernstige gevolgen voor ook andere natuurlijke personen dan de overtreder.
3. Indien de overtreder aan wie de boete kan worden opgelegd een rechtspersoon is, kan van onevenredige gevolgen als bedoeld in het eerste lid sprake zijn indien alle van de volgende omstandigheden zich voordoen:
 - a. opleggen van de boete gelet op de financiële situatie van de overtreder naar alle waarschijnlijkheid zou leiden tot diens faillissement of een daarmee vergelijkbare situatie, met ernstige gevolgen voor natuurlijke personen, niet-zijnde de bestuurders van de overtreder of de aandeelhouders;
 - b. de hiervoor onder a. bedoelde financiële situatie van de overtreder niet het gevolg is van of mede veroorzaakt door i) wanbeleid, ii) het onverplicht uitkeren van gelden aan bijvoorbeeld werknemers of, bestuurders van de overtreder of aandeelhouders, de uitkering van dividenden daar mede onder begrepen, iii) het aan één of meerdere aandeelhouders uitkeren van rentebetalingen, huurpenningen of andere vergoedingen of iii) het uitkeren aan een werknemer met een aanmerkelijk belang als bedoeld in artikel 12a van de Wet op de loonbelasting 1964 van een hoger loon dan het in lid 1 van genoemd artikel; en,
 - c. voor zover de overtreder deel uitmaakt van een groep als bedoeld in artikel 24b van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, de groep niet over de middelen beschikt om de boete te betalen of de overtreder de daarvoor benodigde middelen te verstrekken; en,
 - d. de overtreder kan de op te leggen boete redelijkerwijs niet in 60 gelijke maandelijkse termijnen betalen.
4. Indien sprake is van geringe draagkracht, kan het college van burgemeester en wethouders de hoogte van de boete matigen tot het niveau waarop de in het eerste lid bedoelde onevenredige gevolgen zich niet meer voordoen.

Artikel 8. Afzien van matiging, door overtreder aan te leveren documenten

1. Het college van burgemeester en wethouders kan van matiging afzien, indien:
 - a. naar zijn oordeel de overtreding dermate ernstig of verwijtbaar is, dat een boete onder een bepaald bedrag geen passende reactie meer zou opleveren; of,
 - b. de overtreder geen documenten aanlevert aan de hand waarvan beoordeeld kan worden, of matiging aan de orde is.
2. Ten behoeve van de beoordeling of sprake kan zijn van matiging vanwege een geringe draagkracht, levert de overtreder in ieder geval, voor zover relevant, de volgende documenten aan:
 - a. de aangiften en definitieve aanslagen Inkomstenbelasting van de Belastingdienst over de drie jaren voorafgaand aan de overtreding van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden;
 - b. een kopie van de huurovereenkomst van het woonhuis van overtreder, in het geval een bewijs nodig is dat aantoon dat de overtreder een woning huurt;
 - c. de aanslagen onroerende zaakbelasting van de afgelopen drie jaren in geval de overtreder of een ander lid van het huishouden panden bezit. Dit hoeft niet voor de woning waar de overtreder hoofdverblijf heeft;
 - d. bankafschriften van rekeningcourant- en spaarrekeningen van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden over de periode van drie jaar voor de datum waarop de bestuurlijke boete werd opgelegd;
 - e. de meest recente salaris- of uitkeringspecificatie van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden;

- f. jaarrekening en winst- en verliesrekening en de aangiften vennootschapsbelasting van de afgelopen vijf jaar voorafgaand aan de overtreding; en
- g. de aangiften en definitieve aanslagen Vennootschapsbelasting van de Belastingdienst over de vijf jaren voorafgaand aan de overtreding.

Paragraaf 4. Overige bepalingen

Artikel 9. Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 10. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregel bestuurlijke boetes Wet goed verhuurderschap.

Vastgesteld d.d. 23 april 2024 door het college van burgemeester en wethouders van Maasluis