

Beleidsregels Wet goed verhuurderschap Heemstede 2024

Het college van de gemeente Heemstede;

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83, 1:3, vierde lid en 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 125, tweede lid, van de Gemeentewet en de Wet goed verhuurderschap;

overwegende dat:

- het college op grond van artikel 18, derde lid, van de Wet goed verhuurderschap bevoegd is tot het opleggen van bestuurlijke boetes bij overtredingen van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap;
- de algehele schaarste op de woningmarkt de positie van huurder heeft verzwakt, waardoor het regelmatig voorkomt dat misstanden zich voordoen en de huurder hiertegen niet in het verweer kan of durft te komen;
- de Wet goed verhuurderschap de gemeente de mogelijkheid biedt om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan of te voorkomen.

besluit vast te stellen de volgende regeling:

Beleidsregels Wet goed verhuurderschap Heemstede 2024

Artikel 1 Definities

In deze regeling wordt verstaan onder:

- verblijfsruimte: een gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten (artikel 1 Wet goed verhuurderschap);
- wet: Wet goed verhuurderschap;
- woonruimte: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning, alsmede een kavel die bestemd is voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten (artikel 1 Wet goed verhuurderschap).

Artikel 2 Reikwijdte

Deze regeling is van toepassing op alle woon- en verblijfsruimten gelegen in de gemeente Heemstede.

Artikel 3 Bestuurlijke boete

1. Bij het opleggen van boetes hanteert het college de boetes als vermeld in bijlage 1 bij deze regeling. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige verhuurders en andere verhuurders. De boetes bij recidive zijn zwaarder.
2. Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:
 - a. De overtreder (onder)verhuurt aantoonbaar of is in het bezit van meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie van woonruimte(n) hoort de regelgeving te kennen;
 - b. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving over huisvesting en exploitatie van onroerende zaken. 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;
 - c. De overtreder (onder)verhuurt de woonruimte voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs.

Artikel 4 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt, voor zover nodig met terugwerkende kracht, in werking op 1 juli 2024.

Artikel 5 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Beleidsregels Wet goed verhuurderschap Heemstede 2024.

Vastgesteld door het college op 24 juni 2024.

Bijlage 1 Boetetabel

Deze bijlage hoort bij de Beleidsregels Wet goed verhuurderschap Heemstede 2024

		Bedrijfsmatige verhuur		Overige verhuur	
Overtreding van artikelen	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive	Eerste overtreding	Recidive
<i>gericht op het voldoen aan de administratieve eisen</i>					
Artikel 2, tweede lid, aanhef en onder d	Niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 1.000,-	€ 5.000,-
Artikel 2, tweede lid, aanhef en onder d	Niet schriftelijk verstrekken van diverse informatie aan de huurder	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 1.000,-	€ 5.000,-
Artikel 2, derde lid, aanhef en onder b	Informatie niet verstrekt in een taal waarin de arbeidsmigrant helder kan communiceren	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 1.000,-	€ 5.000,-
<i>gericht tegen onrechtmatig financieel gewin</i>					
Artikel 2, tweede lid, aanhef en onder c	In rekening brengen van een te hoge waarborgsom	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Artikel 2, tweede lid, aanhef en onder f	In rekening brengen van onrechtmatige servicekosten	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Artikel 2, vierde lid	Berekenen van dubbele bemiddelingskosten	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
<i>gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur</i>					
Artikel 2, tweede lid, aanhef en onder a	Iedere vorm van ongeachtvaardigd onderscheid in de selectieprocedure	€ 20.000,-	€ 40.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 2, tweede lid, aanhef en onder b	Iedere vorm van intimidatie	€ 20.000,-	€ 40.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 2, derde lid, aanhef en onder a	Huurovereenkomst niet afzonderlijk van arbeidsovereenkomst	€ 20.000,-	€ 40.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-

Is er sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekening houden met de omgeving en de regelgeving. 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 vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit bij de toepassing van de bestuurlijke boete.