

Beleidsregel Wet goed verhuurderschap gemeente Zeist

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist,
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:

- Zij op grond van artikel 18, derde lid, van de Wet goed verhuurderschap bevoegd zijn 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.

Besluiten vast te stellen de volgende Beleidsregel goed verhuurderschap gemeente Zeist.

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:
 - a. wet: Wet goed verhuurderschap.

Artikel 2 Reikwijdte

Deze beleidsregel is van toepassing op alle woon- en verblijfsruimten gelegen in de gemeente Zeist.

Artikel 3 Last onder dwangsom en bestuursdwang

1. Bij vaststelling van een eerste overtreding van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap op basis van artikel 2 van de wet, geven burgemeester en wethouders eerst een waarschuwing, tenzij de overtreding, volgens burgemeester en wethouders, zo ernstig is dat ter beëindiging ervan een last onder bestuursdwang en last onder dwangsom opgelegd moet worden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een last onder dwangsom opleggen ter beëindiging van de overtreding van het handelen in overeenstemming met de regels van goed verhuurderschap op basis van artikel 2 van de wet, of van de verboden bedoeld in artikel 12, derde lid, van de wet.
3. Als de kans op herhaling groot is, kunnen burgemeester en wethouders een last onder bestuursdwang opleggen.

Artikel 4 Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap op basis van artikel 2 van de wet, of van de verboden bedoeld in artikel 12, derde lid, van de wet, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. Geconstateerde overtredingen waarvoor een bestuurlijke boete op grond van artikel 19 van de wet is opgelegd worden door het college in beginsel openbaar gemaakt. Dit geldt ook ten aanzien van een bestuurlijke boete bij recidive. Van openbaarmaking wordt afgezien indien het belang van de openbaarmaking naar het oordeel van het college niet opweegt tegen de belangen, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onderdeel c of d, van de Wet open overheid. De namen van betrokken natuurlijke personen worden niet openbaar gemaakt, indien het belang van openbaarmaking naar het oordeel van de burgemeester en wethouders niet opweegt tegen het belang, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onderdeel, van de Wet open overheid.
3. Bij toepassing van het gestelde in het eerste lid van dit artikel hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in bijlage 1 van deze beleidsregel. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige verhuurders en andere verhuurders. De boetes bij recidive zijn zwaarder.
4. 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) behoort de regelgeving te kennen.
 - b. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent 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.
 5. In het geval dat een overtreding van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap op basis van artikel 2 van de wet tevens ook strafbaar is, vindt op basis van artikel 5:44 van de Algemene wet bestuursrecht een overlegplaats tussen burgemeester en wethouders en het Openbaar Ministerie.
 6. In het overleg, als bedoeld in artikel 4, vijfde lid, van deze beleidsregel, maken burgemeester en wethouders in samenspraak met het Openbaar ministerie de afweging onder welke omstandigheden wordt gekozen voor een bestuurlijke en/of strafrechtelijke afdoening.

Artikel 5 Inwerkingtreding en Citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 2024.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Wet goed verhuurderschap gemeente Zeist

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist, in de vergadering van 05 december 2023.

*De gemeentesecretaris,
Dr. H.S. Grotens*

*De burgemeester,
drs. J.J.L.M Janssen*

Bijlage 1 Boetetabel

Overtreding van artikelen	Toelichting van artikelen	Bedrijfsmatige verhuur		Overige verhuur	
		Eerste overtreding	Recidive	Eerste overtreding	Recidive
gericht op het voldoen aan de administratieve eisen					
Artikel 2, tweede lid, onder d	Niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 1.000,-	€ 5.000,-
Artikel 2, tweede lid, onder e	Niet schriftelijk verstrekken van diverse informatie aan de huurder	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 1.000,-	€ 5.000,-
Artikel 2, derde lid, onder b	Informatie niet verstrekt in een taal waarin de arbeidsmigrant helder kan communiceren	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 1.000,-	€ 5.000,-
gericht tegen onrechtmatig financieel gewin					
Artikel 2, tweede lid, onder c	In rekening brengen van een te hoge waarborgsom	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Artikel 2, tweede lid, 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,-
gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur					
Artikel 2, tweede lid, onder a	Iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid in de selectieprocedure	€ 20.000,-	€ 40.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 2, tweede lid, onder b	Iedere vorm van intimidatie	€ 20.000,-	€ 40.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Artikel 2, derde lid, onder a	Huurovereenkomst niet afzonder 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.