

Beleidsregels Wet goed verhuurderschap gemeente De Bilt 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,

Gelezen het voorstel d.d. 28 november 2023, nr. 725618, met als onderwerp: Uitvoering Wet goed verhuurderschap;

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83, 1:3, vierde lid van 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 jo. artikel 19 van de Wet goed verhuurderschap bevoegd zijn tot het opleggen van bestuurlijke boetes bij overtredingen ter zake van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap;
- De algehele schaarste op de woningmarkt de positie van huurders 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 Bilt de mogelijkheid biedt om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan of te voorkomen.

BESLUIT:

vast te stellen de navolgende:

Beleidsregels Wet goed verhuurderschap gemeente De Bilt 2024.

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

1. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a. wet: Wet goed verhuurderschap.
 - b. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt.

Artikel 2 Reikwijdte

Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle woon- en verblijfsruimten gelegen in de gemeente De Bilt.

Artikel 3 Last onder dwangsom en bestuursdwang

1. Bij vaststelling van een eerste overtreding ter zake van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap op basis van artikel 2 van de wet, geeft het college eerst een waarschuwing, tenzij de overtreding, volgens het college, zo ernstig is dat ter beëindiging ervan een last onder bestuursdwang opgelegd moet worden.
2. Het college kan 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. Bij vaststelling van een tweede (en iedere daaropvolgende) 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, kan het college 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 het college niet opweegt tegen het belang, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onderdeel e, van de Wet open overheid.
3. Bij toepassing van het gestelde in het eerste lid van dit artikel hanteert het college de boetes, zoals vermeld in bijlage 1 van deze beleidsregels. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige

- verhuurders en andere verhuurders, zoals genoemd in artikel 4 van dit artikel. 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 woonruimtes. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie van woonruimte(s) 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 is met de regels van goed verhuurderschap en 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 het college en het Openbaar Ministerie.
 6. In het overleg, als bedoeld in artikel 4, vijfde lid, van deze beleidsregels, maakt het college 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 beleidsregels treden in werking op 1 januari 2024
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als Beleidsregels Wet goed verhuurderschap gemeente De Bilt 2024.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 28 november 2023,

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,

*De secretaris,
R. van Netten*

*De burgemeester,
mr. S.C.C.M. Potters*

Bijlage 1 Boetetabel

Overtreding van de artikelen Wet goed verhuurderschap	Toelichting artikel	Bedrijfsmatige verhuur		Overige verhuur	
		Eerste overtreding	Recidive	Eerste overtreding	Recidive
<i>gericht op het voldoen aan de administratieve eisen</i>					
Artikel 2, tweedelig, onder d	Niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	€5.000,-	€10.000,-	€1.000,-	€5.000,-
Artikel 2, tweedelig, 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	€5.000,-	€10.000,-	€1.000,-	€5.000,-

	arbeidsmigrant helder kan communiceren				
<i>gericht tegen onrechtmatig financieel gewin</i>					
Artikel 2, tweedelig, onder c	In rekening brengen van een te hoge waarborgsom	€10.000,-	€20.000,-	€5.000,-	€10.000,-
Artikel 2, tweedelig, 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, tweedelig, onder a	Iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid in de selectieprocedure	€20.000,-	€40.000,-	€10.000,-	€20.000,-
Artikel 2, tweedelig, onder b	Iedere vorm van intimidatie	€20.000,-	€40.000,-	€10.000,-	€20.000,-
Artikel 2, derde lid, 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 houdt 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 de 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.