

Beleidsregels Wet goed verhuurderschap Haarlem 2024

Het college van de gemeente Haarlem;

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 Haarlem 2024

Artikel 1 Definities

- Verblijfsruimte: een verblijfsruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- 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).
- Bedrijfsmatige overtreding: een overtreding gepleegd door een overtreder die ten minste twee zelfstandige woonruimten verhuurd of een overtreder die een verhuurbemiddelaar is als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem;
- 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;

Artikel 2 Reikwijdte beleidsregel:

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

Artikel 3: Bestuurlijke boete

1. Bij het opleggen van boetes hanteert het college de boetes als vermeld in bijlage 1 bij deze regeling. De in bijlage 1 genoemde boetenormbedragen gelden voor iedere separate overtreding van de regels van goed verhuurderschap zoals opgenomen in artikel 2, tweede lid van de Wet. Indien een verhuurder meerdere regels van goed verhuurderschap overtreedt, worden de daarmee corresponderende boetebedragen gecumuleerd aan de overtreder opgelegd tot het wettelijke maximumbedrag dat in artikel 19, eerste en tweede lid van de Wet is vastgesteld. De boetes bij recidive zijn zwaarder.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een boete in geval van bijzondere omstandigheden matigen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen een boete in geval van bijzondere omstandigheden matigen, indien de overtreder aannemelijk heeft gemaakt dat sprake is van geringe draagkracht.
4. Burgemeester en wethouders maken bij het opleggen van een bestuurlijke boete onderscheid tussen een overtreder die wel of niet bedrijfsmatig handelt. Van een bedrijfsmatige overtreding is sprake indien de overtreder, dit kan zijn een natuurlijk persoon of rechtspersoon, twee of meer zelfstandige woonruimten verhuurt of meerdere verblijfsruimten verhuurd. Indien een verhuurbemiddelaar als overtreder wordt aangemerkt en deze verhuurbemiddelaar een beroep of bedrijf

uitoefent dat ziet op verhuurbemiddeling, dan wordt de overtreding ook als bedrijfsmatig aange-merkt.

Artikel 4: Geringe financiële draagkracht van de overtreder

1. Burgemeester en wethouders kunnen de op te leggen boete verlagen indien de overtreder aanne- melijk maakt dat, gelet op de geringe financiële draagkracht van de overtreder, de volledige boete onevenredige gevolgen heeft voor de overtreder.
2. Van onevenredige gevolgen als bedoeld in het eerste lid kan sprake zijn indien de overtreder aannemelijk maakt dat het netto maandinkomen van de overtreder, bij aflossing van de volledige boete in 60 maandelijkse termijnen, tot onder de geldende bijstandsnorm van de overtreder daalt.
3. Bij de beoordeling of het aannemelijk is dat de situatie bedoeld in het tweede lid zich voordoet, kunnen burgemeester en wethouders rekening houden met eventueel aanwezig vermogen, andere inkomsten dan bedoeld in het derde lid, het voordeel dat de overtreder heeft genoten uit de overtreding, draagkracht en vermogen van de andere leden van het huishouden van de overtreder en eventuele andere sancties die zijn opgelegd door bijvoorbeeld een woningcorporaties voor dezelfde overtreding.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de boete matigen bij geringe financiële draagkracht bij rechtspersonen met een reële onderneming in het geval de boete naar alle waarschijnlijkheid zal leiden tot een faillissement of een daarmee vergelijkbare situatie en dit ernstige gevolgen heeft voor de overtreder en/of werknemers van de overtreder.
5. Burgemeester en wethouders matigen de boete niet indien onvolledige, onjuiste of vervalste documenten worden overlegd om de geringe financiële draagkracht aan te tonen.
6. Om burgemeester en wethouders in staat te stellen te beoordelen of de boete gematigd wordt op grond van geringe financiële draagkracht legt de overtreder in ieder geval, voor zover relevant, de volgende documenten over:
 - 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, 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 uitkeringsspecificatie van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden;
 - f. jaarrekening en winst- en verliesrekening van de afgelopen drie jaar voorafgaand aan de overtreding; en
 - g. de aangiften en definitieve aanslagen Vennootschapsbelasting van de Belastingdienst over de drie jaren voorafgaand aan de overtreding.

Artikel 5: Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in op 1 januari 2025.

Artikel 6 Citeertitel

Dit besluit zal worden aangeduid als: Beleidsregel Wet goed verhuurderschap 2025 gemeente Haarlem.

Haarlem, 17 december 2024

*de secretaris,
mr. C.M. Lenstra*

*de burgemeester,
drs. J. Wienen*

Bijlage 1 Boetetabel

Deze bijlage hoort bij de Beleidsregel Wet goed verhuurderschap 2025

		Bedrijfsmatige verhuur		Overige verhuur	
Overtreding van artikelen	Toelichting artikel	Eerste over-treding	Recidive	Eerste over-treding	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,-
Artikel 2a, eerste en derde lid	Een gereguleerde woonruimte verhuren met een huurprijs die hoger is dan het WWS(O) toestaat	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Artikel 2a, vierde lid	Een huurverhoging toepassen die het maximaal toegestane huurverhogingspercentage overschrijdt	€ 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 ongerechtvaardigd 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,-