

Beleidsregel goed verhuurderschap gemeente Laarbeek 2025

Besluit van:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek tot vaststelling van beleidsregel:
Beleidsregel goed verhuurderschap gemeente Laarbeek 2025,

gelet op het bepaalde in artikel 2, 2a, 17, 18 derde lid en artikel 19, eerste en tweede lid van de Wet goed verhuurderschap, in artikel 5:46, tweede lid, van de Awb juncto artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht,

gehoord het advies van de basisteam-driehoek en het collegevoorstel van 11 maart 2025;

overwegende dat,

- de algehele schaarste op de woningmarkt de positie van huurders heeft verzwakt, waardoor het regelmatig voorkomt dat zich misstanden voordoen en huurders hiertegen niet in het verweer komen of durven te komen;
- het vernieuwde woningwaarderingssysteem, geïntroduceerd met de Wet betaalbare huur, een nieuw huursegment in het leven roept, namelijk middenhuurwoningen, waardoor de grens voor maximale huurprijzen is verruimd;
- de positie van arbeidsmigranten extra kwetsbaar is, mede door een hoge afhankelijkheid van de werkgever door gecombineerde arbeids- en huurcontracten;
- de Wet goed verhuurderschap gemeenten de mogelijkheid biedt om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan of te voorkomen.

Besluit:

Vast te stellen de **Beleidsregel goed verhuurderschap gemeente Laarbeek 2025**.

Artikel 1 Definities

1. In deze beleidsregel wordt verstaan dan wel mede verstaan onder:
 - a. Awb: de Algemene wet bestuursrecht;
 - b. bestuurlijke boete: de bestuurlijke boete als bedoeld in titel 5.4 Awb;
 - c. wet: de Wet goed verhuurderschap;
 - d. recidive: het herhaald overtreden van de wet indien binnen een tijdvak van vier jaar nadat voor het eerst een bestuurlijke boete is opgelegd;
 - e. overtreder: overtreder van de wet;
 - f. bedrijfsmatige verhuur: verhuur door middel van bedrijfsmatige exploitatie.
2. Van bedrijfsmatige exploitatie is in ieder geval sprake voor zover de overtreder:
 - aantoonbaar (onder)verhuurt of in het bezit is van twee of meer woon- of verblijfsruimten. Uit de omvang en omstandigheden van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect;
 - een verhuurbemiddelaar is als bedoeld in artikel 1 van de wet; of
 - zich op andere wijze beroepsmatig bezighoudt met huisvesting en exploitatie van onroerende zaken. Hieronder vallen in ieder geval vastgoedontwikkelaars en bedrijven die zich bezighouden met de huisvesting van eigen werknemers. Of daarmee gelijk te stellen gevallen.

Artikel 2 Reikwijdte

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

Artikel 3 Bestuurlijk instrumentarium

1. Bij overtreding van de wet legt het college eerst een waarschuwing op aan overtreder. Als na de waarschuwing blijkt dat de wet nog steeds overtreden wordt, volgt er een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom. In spoedeisende gevallen - ter beoordeling van het college - wordt meteen handhavend opgetreden.
2. Afhankelijk van de ernst van de overtreding wordt in plaats van de last of parallel aan de last door het college aan overtreder een bestuurlijke boete opgelegd. Bij het opleggen van een bestuurlijke boete hanteert het college de boetes zoals vermeld in bijlage 1 bij deze regeling. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige verhuur en andere verhuur. De boetes bij recidive zijn zwaarder. Het college matigt de bestuurlijke boete voor zover dit passend is op grond van de ernst van de overtreding, de mate verwijtbaarheid en de omstandigheden waaronder de overtreding is begaan.

3. De totale bij boetebeschikking op te leggen boete bestaat, ingeval er sprake is van meerdere overtredingen, uit de som van de per overtreding berekende boetebedragen.
4. De redelijke termijn van herstel is veertien dagen. Voor zover de overtreding daartoe aanleiding geeft, wijzigt het college deze termijn.
5. Het college maakt ingevolge artikel 20, eerste lid van de wet de gegevens van verhuurders of verhuurbemiddelaars openbaar als een bestuurlijke boete aan hen is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap. Voorafgaand aan openbaarmaking weegt het college nadrukkelijk het doel van de openbaarmaking, de privacy en andere belangen van de verhuurder of verhuurmiddelaar af.

Artikel 4 Tweesporenbeleid

1. Bij discriminatie en intimidatie is niet uit te sluiten dat in incidentele gevallen sprake is van samenloop tussen het straf- en bestuursrecht. Als een aangever van discriminatie of intimidatie te kennen geeft dat er aangifte is gedaan en de officier van justitie tot vervolging over is gegaan of zal gaan, zal het college overeenkomstig artikel 5:44 Awb afzien van het opleggen van een bestuurlijke boete. Een bestuurlijke herstelsanctie wordt opgelegd, voor zover deze effectief en passend is.
2. Het college legt een bestuurlijke boete op indien de officier van justitie aan het college heeft medegedeeld dat geen strafvervolgning wordt ingesteld of indien het college binnen dertien weken geen reactie van de officier van justitie heeft ontvangen.

Artikel 5 Afstemming basisteam Peelland

Deze beleidsregel is ter kennisgeving aangeboden aan het Driehoeksoverleg Peelland van 19 februari 2025.

Artikel 6 Inwerkingtreding en Citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op 1 april 2025.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Wet goed verhuurderschap gemeente Laarbeek 2025.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek. In de vergadering van: 11 maart 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de gemeentesecretaris van Laarbeek
J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek
L.A.G.P. van der Aa

Bijlage 1 Boetetabel

		Bedrijfsmatige verhuur		Overige verhuur	
Overtreding van artikelen	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive	Eerste overtreding	Recidive
<i>Gericht op het voldoen aan administratieve eisen</i>					
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,-	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 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,-
<i>Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin</i>					
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,-
Artikel 2a, eerste en derde lid	In rekening brengen van een te hoge huurprijs	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Artikel 2a, vierde lid	Het toepassen van te hoge huurverhoging	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
<i>Gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur</i>					
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 afzonderlijk van arbeidsovereenkomst	€ 20.000,-	€ 40.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-