

Beleidsregels Wet goed verhuurderschap – boetetabel gemeente Eindhoven 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven,

gelezen het voorstel van 7 januari 2025

gelet op artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap;

overwegende, dat het vanuit een oogpunt van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid, gewenst is om een beleidsregel over de hoogte van de op te leggen bestuurlijke boeten bij overtreding van de artikelen 2 en 2a, juncto artikel 19 van de Wet goed verhuurderschap vast te stellen;

besluit:

vast te stellen de volgende Beleidsregels Wet goed verhuurderschap – boetetabel gemeente Eindhoven 2025:

Artikel 1

Dit besluit is van toepassing op het opleggen van een bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap voor overtreding van de artikelen 2 en 2a van de Wet goed verhuurderschap.

Artikel 2

Het college van burgemeester en wethouders stelt de volgende boetetabel vast:

Boetetabel overtreding artikelen 2 en 2a, juncto artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap

Overtreding met betrekking tot de Wet goed verhuurderschap :	Artikel	1e overtreding	1e Bedrijfsmatig	Recidive en verder	Recidive en bedrijfsmatig en verder
Administratieve eisen					
Schriftelijk vastgelegde huurovereenkomst	Artikel 2, tweede lid, onderdeel d	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
Schriftelijk verstrekte informatie aan huurder m.b.t.: rechten en plichten waarborgsom	Artikel 2, tweede lid, onderdeel e	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
Schriftelijk verstrekte informatie aan huurder m.b.t.: waardering kwaliteit van de woonruimte op datum ingang huurovereenkomst en bijbehorende maximale huurprijs, en bewijsstukken gelden prijsopslag	Artikel 2, tweede lid, onderdeel e	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
Schriftelijk verstrekte informatie zoals bedoeld in art. 2 lid 2 sub e, t.a.v. arbeidsmigranten in voorkeurstaal arbeidsmigrant	Artikel 2, derde lid, onderdeel b	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
Onrechtmatig financieel gewin					

Waarborgsom is hoger dan toegestaan	Artikel 2, tweede lid, onderdeel c	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
Servicekosten anders dan genoemd in artt. 259 en 261, Boek 7 Burgerlijk Wetboek	Artikel 2, tweede lid, onderdeel f	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
Verhuurder handelt niet in overeenstemming met art. 417, lid 4, Boek 7 Burgerlijk Wetboek	Artikel 2, vierde lid	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
	Artikel 2a	€ 1.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 4.000
		€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
		€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
		€ 15.000	€ 25.000	€ 30.000	€ 80.000
Toepassen huurverhoging die maximaal toegestaan huurverhogingspercentage overschrijft	Artikel 2a, vierde lid	€ 1.000, verhoogd met € 100 voor ieder procentpunt overschrijding van het wettelijke toegestane huurverhogingspercentage			
Voorkomen misstanden bij verhuur					
Ongerechtvaardigd onderscheid	Artikel 2, tweede lid, onderdeel a	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
Intimidatie	Artikel 2, tweede lid, onderdeel b	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
Huurovereenkomst afzonderlijk van arbeidsovereenkomst (t.a.v. arbeidsmigranten)	Artikel 2, derde lid, onderdeel a	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000

Artikel 3

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het gemeenteblad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 4

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Wet goed verhuurderschap - boetetabel gemeente Eindhoven 2025.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 7 januari 2025
Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven
,burgemeester
,secretaris
Mij bekend,
De gemeentesecretaris van Eindhoven*

Toelichting

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden.

Bij specifieke overtredingen van de Wet goed verhuurderschap kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. De gedragingen waarvoor boetes opgelegd kunnen worden, zijn onder te verdelen in drie verschillende categorieën: administratieve eisen, overtredingen gericht op financieel gewin en misstanden bij verhuur. Binnen de categorie financieel gewin wordt bij het te veel vragen van huur extra onderscheid gemaakt, in verhouding tot de mate waarin te veel huur wordt gevraagd. Of teveel huur wordt gevraagd wordt bepaald aan de hand van de Woningwaarderingstelsel (WWS).

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige verhuurders en andere verhuurders. De boetes zijn bij bedrijfsmatige verhuurders en bij recidive zwaarder.

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 de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit bij de toepassing van de bestuurlijke boete.

Met inachtneming van het bovenstaande zijn de boetebedragen tot stand gekomen.

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar 4 of meer woningen of panden (welke mogelijk kunnen bestaan uit meerdere onzelfstandige woonruimten). Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.

of;

2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. 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.

Bij herhaalde overtreding(en) telt het boetebedrag van recidive (en bedrijfsmatig) en verder.