

Beleidsregels Wet goed verhuurderschap Bloemendaal 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bloemendaal;

gelet op de artikelen 1:3, vierde lid, 4:81, eerste lid, 4:83, en 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 125, tweede lid, van de Gemeentewet en de Wet goed verhuurderschap;

overwegende dat:

- burgemeester en wethouders 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 Bloemendaal 2025

Artikel 1 Definities

In deze regeling wordt verstaan onder:

- *verblijfsruimte*: een ruimte als bedoeld in artikel 1 in van de wet;
- *wet*: Wet goed verhuurderschap;
- *woonruimte*: een ruimte als bedoeld in artikel 1 van de wet.

Artikel 2 Reikwijdte

Deze regeling is van toepassing op overtreding van artikel 2 van de wet.

Artikel 3 Bestuurlijke boete

1. Bij het opleggen van boetes hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in bijlage 1 bij deze regeling. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige verhuurders en andere verhuurders. De boetes bij recidive zijn zwaarder.
2. 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) hoort de regelgeving te kennen;
 - b. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving over 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.

Artikel 4 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen artikel 3 buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing gelet op het belang van de financiële draagkracht van de overtreder leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 5 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op de eerste dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Artikel 6 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Beleidsregels Wet goed verhuurderschap Bloemendaal 2025.

Vastgesteld door het college op 22 april 2025.

Bijlage 1 Boetetabel

Deze bijlage hoort bij de Beleidsregels Wet goed verhuurderschap Bloemendaal 2025

		Bedrijfsmatige verhuur		Overige verhuur	
Overtreding van artikelen	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive	Eerste overtreding	Recidive
gericht op het voldoen aan de administratieve eisen					
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,-
gericht tegen onrechtmatig financieel gewin					
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,-
gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur					
Artikel 2, tweede lid, aanhef en onder a	Iedere vorm van ongeachtvaardigd 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,-

Is er sprake van verhuur met een bedrijfsmatig karakter, zijnde verhuur van 3 of meer woningen, dan mag van de verhuurder en eigenaar verwacht worden dat deze meer rekening houden met de omgeving en de geldende regelgeving. Deze beide elementen hebben betrekking op de verwijtbaarheid van diens handelen. 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.