

Wijziging Beleidsregel boetetabel overtreding artikel 2, juncto artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van 14 januari 2025 van de concerndirecteur Stadsontwikkeling met registratienummer: M2412-56;

gelet op artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 2a van de Wet goed verhuurderschap;

overwegende, dat het wenselijk is de Beleidsregel boetetabel overtreding artikel 2, juncto artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap te wijzigen in verband met de wijzigingen van de Wet goed verhuurderschap, die in werking treden op 1 januari 2025;

besluit:

Artikel I

De **Beleidsregel boetetabel overtreding artikel 2, juncto artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap** wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1 wordt 'artikel 2' vervangen door 'de artikelen 2 en 2a'.

B

Artikel 2 komt te luiden:

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	1 ^e overtreding	Bedrijfsmatig	Recidive	Recidive en bedrijfsmatig
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.:	Artikel 2, tweede lid, onderdeel e				
1°. rechten en plichten	sub 1°	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
2°. waarborgsom	sub 2°	€ 2.250	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
3°. contactgegevens contactpunt	sub 3°	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
4°. contactgegevens meldpunt	sub 4°	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
5°. servicekosten	sub 5°	€ 2.250	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
6°. waardering kwaliteit van de woonruimte, bijbehorende maximale huurprijs en bewijsstukken prijsopslag	sub 6°	€ 2.250	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000

Schriftelijk verstrekte informatie	Artikel 2, derde lid, onderdeel b	€ 2.250	€ 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
De verhuur-bemiddelaar 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
Huurprijs-overschrijding	Artikel 2a, eerste en derde lid				
– tot en met 5%		€ 1.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 4.000
– >6% en tot en met 25%		€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
– > 26% en tot en met 50%		€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
– >51% en hoger		€ 15.000	€ 25.000	€ 30.000	€ 50.000
		Niet-bedrijfsmatig		Bedrijfsmatig	
Toepassen huurverhoging die maximaal toegestaan huurverhogings-percentage overschrijdt	Artikel 2a, vierde lid	€ 1.000, verhoogd met € 100 voor ieder procent overschrijding van het wettelijk toegestane huurverhogings-percentage		€ 2.000, verhoogd met € 200 voor ieder procent overschrijding van het wettelijk toegestane huurverhogings-percentage	
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 (bij arbeidsmigranten)	Artikel 2, derde lid, onderdeel a	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2025.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 14 januari 2025.

*De secretaris,
G.J.D. Wigmans*

*De burgemeester,
C.J. Schouten*

Dit gemeenteblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIC): 010-267 2514 of bir@rotterdam.nl

Toelichting

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

Omdat bij specifieke overtredingen van de Wet goed verhuurderschap een bestuurlijke boete kan worden opgelegd, is de 'Beleidsregel boetetabel overtreding artikel 2, juncto artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap' op 5 december 2023 vastgesteld.

De Wet betaalbare huur wijzigt met ingang van 1 januari 2025 de Wet goed verhuurderschap. In de Wet goed verhuurderschap wordt onder meer artikel 2a ingevoegd, dat voorziet in een verbod om woon-

ruimte te verhuren met een huurprijs die hoger is dan de krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijs.

De Wet betaalbare huur voorziet verder in een verbod voor de verhuurder om een hogere huurverhoging toe te passen dan maximaal is toegestaan is bij of krachtens artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Aan artikel 2, tweede lid, onderdeel e, van de Wet goed verhuurderschap wordt een onderdeel toegevoegd, waarmee het voor de verhuurder verplicht wordt schriftelijk informatie te verstrekken over de puntentelling conform het woningwaarderingstelsel (WWS) met de daarbij horende huurprijs.

De Wet betaalbare huur voorziet in de bevoegdheid van het college voor het kunnen opleggen van een bestuurlijke boete voor het handelen in strijd met die regels.

Dit wijzigingsbesluit voorziet in het opnemen van de hoogte van de boetes in de Beleidsregel boetetabel overtreding artikel 2, juncto artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap.

De boetes die voor de overtredingen, voor een eerste keer begaan, ingevolge artikel 19 van de Wet betaalbare huur kunnen worden opgelegd bedragen momenteel maximaal € 25.750. Bij recidive binnen vier jaar is dat maximaal € 103.000.

De boetes voor de overtreding van de verplichting om schriftelijk aan de huurder de puntentelling conform het WWS en de daarbij horende huurprijs te verstrekken past in de boetetabel binnen de categorie 'administratieve eisen'.

De boete voor een 1^e overtreding door een niet-bedrijfsmatige overtreder is € 2.250, in afwijking van de boete die geldt voor de overige eerste overtredingen, omdat zonder deze informatie de huurder niet kan nagaan of de aanvangshuurprijs in overeenstemming is met het WWS. Daardoor ontbreekt transparantie voor de huurder. Daarbij wordt de informatieverstrekkingplicht van belang geacht om huurders te beschermen tegen onredelijke huurprijzen. Bij overtreding van het verbod wordt daarom een hogere boete opgelegd omdat de overtreding, hoewel administratief, de verhuurder in potentie een groot financieel voordeel kan verschaffen.

De boetes voor overtreding van het verbod om tegen een hogere huurprijs dan is vastgesteld te verhuren, passen in de boetetabel binnen de categorie 'financieel gewin'.

Binnen deze categorie wordt bij het te veel vragen van huur extra onderscheid gemaakt, in de mate waarin te veel huur wordt gevraagd. Het college vindt het gerechtvaardigd een zwaardere boete op te leggen, als het financiële gewin door het begaan van de overtreding, groter is.

Overtreding van het verbod om het wettelijk toegestane maximum percentage huurverhoging te overschrijden, past in de boetetabel binnen de categorie 'financieel gewin'. Het verhogen van de huur levert immers meer op.

Om te differentiëren in de mate waarin de maximaal toegestane huurverhoging wordt overschreden, bestaat de boete bij een niet-bedrijfsmatige overtreding uit een basisbedrag van € 1000,- verhoogd met € 100,- voor iedere hele procentoverschrijding van het wettelijke toegestane huurverhogingspercentage.

Rekenvoorbeeld 1: wettelijke toegestane verhoging is vastgesteld op maximaal 3%. Verhuurder verhoogt de huur met 6,3%. Dit is 3% hele procenten overschrijding = € 1000 + (3 x € 100) = € 1300,- boete.

Rekenvoorbeeld 2: wettelijke toegestane verhoging is vastgesteld op maximaal 3%. Verhuurder verhoogt de huur met 3,8%. Dit is geen overschrijding van een heel procent = € 1000,- boete.

Onderscheid wordt gemaakt tussen bedrijfsmatige verhuurders en andere verhuurders. Ook zijn de boetes bij recidive zwaarder.

Beide elementen hebben betrekking op verwijtbaarheid en zijn bepalend voor de balans tussen de hoogte van de boete en te verwachten 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.