

Beleidsregel bestuurlijke boete Goed verhuurderschap gemeente Hilversum

Intitulé

Beleidsregel bestuurlijke boete Goed verhuurderschap gemeente Hilversum

Het college van burgemeester en wethouders van Hilversum,

gelet op artikelen 4:81, eerste lid en 5:46, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 19, eerste lid van de Wet goed verhuurderschap,

besluit de volgende beleidsregel vast te stellen:

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Bedrijfsmatige verhuur: verhuur van woonruimten in de uitoefening van beroep of bedrijf. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder;
- b. Bijstandsnorm: hoogte van de bijstandsuitkering gerelateerd aan de leeftijd en huishouden van de overtreder als geregeld in de Participatiewet;
- c. Het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum;
- d. Netto maandinkomen: de maandelijkse inkomsten uit werk en woning (bijvoorbeeld loon of uitkering) als bedoeld in de Wet Inkomstenbelasting 2001, na aftrek van belastingen en premies;
- e. 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.
- f. Verblijfsruimte: een verblijfsruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- g. Wet: Wet goed verhuurderschap;
- h. Woonruimte: een woonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet.

Artikel 2 Reikwijdte

Deze beleidsregel geldt voor alle woon- en verblijfsruimten gelegen in de gemeente Hilversum en is van toepassing op overtreding van de artikelen 2, 2a, 2b en 3 van de Wet.

Artikel 3 Uitgangspunt bij boeteoplegging

1. De in bijlage 1 van de beleidsregel genoemde boetenormbedragen gelden voor iedere separate geconstateerde overtreding van de artikelen 2, 2a en 2b van de Wet. Indien een verhuurder meerdere van deze artikelen overtreedt, worden de boetenormbedragen gecumuleerd tot het wettelijke maximumbedrag dat in artikel 19, eerste lid, van de Wet is vastgesteld.
2. Het college kan de boete in geval van bijzondere omstandigheden matigen.

Artikel 4 Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap op basis van de artikelen 2, 2a, 2b en 3 van de Wet, of van de verboden bedoeld in artikel 12, derde lid van de Wet, kan het college een bestuurlijke boete opleggen.
2. Bij toepassing van het gestelde in het eerste lid van dit artikel hanteert het college de boetenormbedragen als vermeld in bijlage 1 van deze beleidsregel.
3. Van een bedrijfsmatige verhuur is in elk geval in de volgende gevallen sprake:
 - a. De overtreder is in het bezit van meer dan twee woonruimten, en/of
 - b. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent 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, en/of
 - c. De overtreder (onder)verhuurt de woonruimte voor een prijs hoger dan de marktconforme vastgestelde huurprijs.
4. In het geval dat een overtreding van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap op basis van de wet tevens strafbaar is, vindt op basis van artikel 5:44 van de Algemene wet bestuursrecht overleg plaats tussen het college en het Openbaar Ministerie.

5. In het overleg, als bedoeld in artikel 4, vierde lid van deze beleidsregel, maakt het college in samenwerking met het Openbaar Ministerie de afweging onder welke omstandigheden wordt gekozen voor een bestuurlijke en/of strafrechtelijke afdoening.

6. Het feit dat een bestuurlijke boete op grond van artikel 19 van de Wet is opgelegd wordt door het college openbaar gemaakt. Van openbaarmaking wordt afgezien indien het belang van de openbaarmaking naar het oordeel van het college niet opweegt tegen de belangen, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onderdeel c of d van de Wet open overheid. De namen van betrokken natuurlijke personen worden niet openbaar gemaakt, indien het belang van openbaarmaking naar het oordeel van het college niet opweegt tegen het belang, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onderdeel e, van de Wet open overheid.

Artikel 5 Mate van verwijtbaarheid

1. Bij de berekening van de bestuurlijke boete voor overtreding van de artikelen 2, 2a, 2b en 3 van de Wet wordt voor alle overtredingen zoals onderscheiden in bijlage 1 van deze beleidsregel als uitgangspunt het boetenormbedrag gehanteerd. Deze normbedragen zijn van toepassing indien sprake is van normale verwijtbaarheid.

2. Indien in afwijking van het eerste lid sprake is van een andere mate van verwijtbaarheid gaat het college in de berekening uit van de volgende categorisering:

a. Het college hanteert 150% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in bijlage 1 indien naar het oordeel van het college sprake is van opzet, ernstige nalatigheid of omstandigheden die in onderlinge samenhang bezien leiden tot grove schuld bij de overtreder.

b. Het college hanteert 50% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in bijlage 1 indien de overtreder aannemelijk maakt dat er sprake is van verminderde verwijtbaarheid ten aanzien van de overtreding.

3. Bij het bepalen van de mate van verwijtbaarheid kunnen in ieder geval de volgende omstandigheden meewegen:

- a. eerdere interventies of overtredingen;
- b. het behaald voordeel met de overtreding;
- c. de impact/duur van de overtreding;
- d. de overtreding op eigen initiatief is beëindigd.

Artikel 6: Geringe financiële draagkracht van de overtreder

1. Het college kan het bedrag van de op te leggen bestuurlijke boete verlagen, indien de overtreder aannemelijk maakt dat, gelet op de geringe financiële draagkracht van de overtreder, het van toepassing zijnde boetebedrag 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 het van toepassing zijnde boetebedrag 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, kan het college 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. Het college kan 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. Het college matigt de boete niet indien onvolledige, onjuiste of vervalste documenten worden overlegd om de geringe financiële draagkracht aan te tonen.

6. Om het college 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 aantoonde 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 7 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie van de beleidsregel in het Gemeentebblad.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel bestuurlijke boete Goed verhuurderschap gemeente Hilversum.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door het college van de gemeente Hilversum, in de vergadering van 3 februari 2026

Bijlage 1 Boetetabel

Overtreding (artikel)	Toelichting artikel	Bedrijfsmatige verhuur		Overige verhuur	
		Eerste over-treding	Recidive	Eerste over-treding	Recidive
Administratieve eisen					
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,-	€ 10.000,-	€ 1.000,-	€ 5.000,-
Artikel 2, derde lid, onder a	Huurovereenkomst niet apart van arbeidsovereenkomst	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 1.000,-	€ 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,-
Eisen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin					
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,-
Eisen gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur					
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,-
Huurprijsoverschrijding					
Artikel 2a, eerste en derde lid	Huurprijs hoger dan maximaal toegestaan				
<i>Tot en met 10%</i>		€ 2.000,-	€ 4.000,-	€ 1.000,-	€ 2.000,-
<i>>10% tot en met 25%</i>		€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
<i>>25% tot en met 50%</i>		€ 20.000,-	€ 40.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
<i>>50%</i>		€ 22.500,-	€ 80.000,-	€ 20.000,-	€ 40.000,-
Artikel 2b	Huurverhogingspercentage overschreden				
<i>Tot en met 50%</i>		10.000,-	20.000,-	5.000,-	10.000,-
<i>>50%</i>		20.000,-	40.000,-	10.000,-	20.000,-

Toelichting

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (de Wet) in werking getreden. Het college van burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de handhaving van de regels genoemd in de Wet.

Bij specifieke overtredingen van de Wet kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. De gedragingen waarvoor boetes opgelegd kunnen worden, zijn onder te verdelen in verschillende categorieën: administratieve eisen, eisen gericht op het tegengaan van financieel gewin en eisen gericht op het tegengaan van misstanden bij verhuur. Met de invoering van de Wet betaalbare huur (1 juli 2024) is het ook mogelijk om bestuurlijke boetes op te leggen voor het vragen van een te hoge huur. Te hoog is in dit geval meer dan maximaal is toegestaan op grond van het Woningwaarderingstelsel (WWS).

Uitgangspunten bestuurlijke boetes

De bestuurlijke boetes die het college oplegt in het kader van de wet zijn vastgesteld en staan genoemd in bijlage 1. In de boetetabel wordt onderscheid gemaakt in de ernst van de overtreding. Er zijn vier categorieën gemaakt, waarbij de administratieve overtredingen in beginsel als gering worden gekwalificeerd en de overtredingen die te kwalificeren zijn als misstand als ernstig worden gekwalificeerd. Onder een misstand wordt ook verstaan het verhuren tussen de 25% en 50% van de maximaal toegestane huurprijs. Het verhuren van een woon- of verblijfsruimte voor meer dan 50% van de maximaal toegestane huurprijs wordt gekwalificeerd als een ernstige misstand. Op overtreding van deze regel staat daarom de maximaal toegestane boete die de Wet geeft. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige verhuurders en andere verhuurders. Verhuurders die bedrijfsmatig bezig zijn hebben een grotere verantwoordelijkheid voor het kennen en toepassen van de regels. De boetes zijn bij bedrijfsmatige verhuurders hoger. Ten slotte geldt een hogere boete ook als sprake is van recidive.

Artikel 5 Mate van verwijtbaarheid

De bestuurlijke boetes genoemd in bijlage 1 gaan uit van normale verwijtbaarheid. Van normale verwijtbaarheid is sprake indien er geen reden is om verminderde verwijtbaarheid aan te nemen, en er ook geen sprake is van opzet of grove schuld. Indien uit de feiten en omstandigheden blijkt dat de overtreder grove schuld of opzet kan worden verweten kan het college een hogere boete opleggen op grond van artikel 5, tweede lid. Als sprake is van verminderde of verhoogde verwijtbaarheid wordt het boetebedrag daarop aangepast. Het is aan het college om aan te tonen dat sprake is van verhoogde verwijtbaarheid. De bewijslast bij verminderde verwijtbaarheid ligt in beginsel bij de overtreder.

Verhoogde verwijtbaarheid kan blijken uit eerdere interventies of overtredingen, het behaalde voordeel met de overtreding of de impact/duur van de overtreding. Daarnaast kan verhoogde verwijtbaarheid ook volgen uit bepaalde gedragingen, constructies of de maatschappelijke impact. Een bijvoorbeeld hiervan is dat naast de huurprijs in het huurcontract ook een deel cash moet worden afgerekend of dat sprake is van verhuur aan een kwetsbare doelgroep (zorgbehoevenden, minderjarigen etc). Als hiervan sprake is wordt de boete verhoogd tot 150% van het boetenormbedrag.

Verminderde verwijtbaarheid kan bijvoorbeeld blijken uit een geringe rol van de verhuurder of dat de overtreding op eigen initiatief is beëindigd. Bij verminderde verwijtbaarheid wordt de boete verlaagd met 50%.

Artikel 6 Geringe financiële draagkracht overtreder

Als sprake is van geringe financiële draagkracht kan de boete worden verlaagd. De overtreder moet aantonen dat hiervan sprake is, onderbouwd met (objectieve) stukken. Als de overtreder daarin slaagt dan wordt gekeken naar wat de overtreder kan betalen en op welke termijn. Dit is altijd maatwerk. Met het stelsel van gefixeerde boetes, waarbij rekening wordt gehouden met de ernst van de overtreding, bedrijfsmatigheid, verwijtbaarheid en geringe financiële draagkracht, wordt voldaan aan de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit bij de toepassing van de bestuurlijke boete.