

Wijziging van de Beleidsregel Wet goed verhuurderschap

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren;

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,

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 woningwaarderingstelsel, 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.

b e s l u i t :

vast te stellen de Wijziging van de Beleidsregel Wet goed verhuurderschap

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 Someren.

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 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 na bekendmaking in werking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Wet goed verhuurderschap Someren 2025.

*Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren,
de secretaris,
J. Weekers
de burgemeester,
D. Blok*

Bijlage 1 Boetetabel

Overtreding van artikelen	Toelichting artikel	Bedrijfsmatige verhuur		Overige verhuur	
		Eerste overtreding	Recidive	Eerste overtreding	Recidive
Gericht op het voldoen aan administratieve eisen					
Art. 2, lid 2, onder d	Niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 1.000,-	€ 5.000,-
Art. 2, lid 2, onder e	Niet schriftelijk verstrekken van diverse informatie aan de huurder	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 1.000,-	€ 5.000,-
Art. 2, lid 3, 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					
Art. 2, lid 2, onder c	In rekening brengen van een te hoge waarborgsom	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Art. 2, lid 2, onder f	In rekening brengen van onrechtmatige servicekosten	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Art. 2, lid 4	Berekenen van dubbele bemiddelingskosten	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Art. 2a, lid 1 en 3	In rekening brengen van een te hoge huurprijs	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Art. 2a, lid 4	Het toepassen van te hoge huurverhoging	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-
Gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur					
Art. 2, lid 2, onder a	Iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid in de selectieprocedure	€ 20.000,-	€ 40.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Art. 2, lid 2, onder b	Iedere vorm van intimidatie	€ 20.000,-	€ 40.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-
Art. 2, lid 3, onder a	Huurovereenkomst niet afzonderlijk van arbeidsovereenkomst	€ 20.000,-	€ 40.000,-	€ 10.000,-	€ 20.000,-