



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Het wijzigen van de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023 (verder: de Verhuurverordening) is ten onrechte in de bestuurlijke planning van uw raad opgenomen. Het wijzigen van de Verhuurverordening kan in uw bestuurlijke planning komen te vervallen, omdat het vaststellen van de boetetabel ten behoeve van de verhuurvergunningplicht in Carnisse een collegebevoegdheid blijkt te zijn. De technische wijzigingen die ook in het raadsvoorstel zijn opgenomen zijn dusdanig klein, dat deze bij de eerstvolgende wijziging van de Verhuurverordening zullen worden meegenomen. Het gehele raadsvoorstel wordt dan ook ingetrokken.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Niet van toepassing.

Toelichting:

Met ingang van 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Ook heeft uw raad per 1 juli 2023 de Verhuurverordening vastgesteld. Door het vaststellen van deze verordening is de pilot verhuurvergunning Carnisse van start gegaan. Dit betekent dat er vanaf 1 juli 2023 een verhuurvergunningplicht geldt voor verhuurders van zelfstandige woningen bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten vanaf die datum. Voor verhuurders van zelfstandige woningen met bestaande huurovereenkomsten geldt dat zij vanaf 1 januari 2024 in het bezit dienen te zijn van een verhuurvergunning.

Uw raad heeft in de Verhuurverordening voor overtredingen al de maximale boetebedragen in het kader van de verhuurvergunningplicht in Carnisse vastgesteld. Deze bevoegdheid volgt uit artikel 19, tweede en derde lid van de Wet goed verhuurderschap. Voor de handhaving diende er echter nog een gespecificeerde boetetabel te worden vastgesteld, om na 1 januari 2024 bestuurlijke boetes in verband met de verhuurvergunningplicht in Carnisse op te kunnen leggen.



Gebleken is dat in de Wet goed verhuurderschap geen bevoegdheid voor uw raad is opgenomen om de gespecificeerde boetetabel vast te kunnen stellen. Juridisch wordt er dan teruggevallen op artikel 18, derde lid van de Wet goed verhuurderschap, waardoor het vaststellen van de boetetabel ten behoeve van de verhuurvergunningplicht in Carnisse een collegebevoegdheid is. Om deze reden hoeft de Verhuurverordening niet door uw raad te worden gewijzigd door het toevoegen van een boetetabel. De technische wijzigingen die ook in het raadsvoorstel zijn opgenomen, zijn dusdanig klein dat deze bij de eerstvolgende wijziging van de Verhuurverordening zullen worden meegenomen.

Met het vaststellen van de boetetabel door ons college in de vergadering van 30 januari 2024 zijn de verschillende boetebedragen per overtreding van de verhuurvergunningplicht in Carnisse gespecificeerd. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit bij de toepassing van de bestuurlijke boete. De boetetabel is als bijlage toegevoegd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, L.b.



Bijlage: Beleidsregel boetetabel Wet goed verhuurderschap juncto Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023

Ontwerpbesluit

Beleidsregel boetetabel Wet goed verhuurderschap juncto Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

gelet op artikel 4:81 en artikel 5:46 van de Algemene wet bestuursrecht, de artikelen 18 en 19 van de Wet goed verhuurderschap en artikel 4 van de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023;

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 vast te stellen;

besluit:

Artikel 1

Dit besluit is van toepassing op het opleggen van een bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 4 van de Verhuurverordening Rotterdam 2023.

Artikel 2

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

Overtreding met betrekking tot de Wet goed verhuurderschap:	Artikel	1 ^e over-treding	Bedrijfs-matig	Recidive	Recidive en bedrijfs-matig
Administratieve eisen					
Vergunningsvoorwaarden m.b.t. aantonen invulling regels goed verhuurderschap	8, eerste lid, onderdeel a	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
Onrechtmatig financieel gewin					
Huurprijoverschrijding - tot en met 5% - >6% en tot en met 25% - > 26% en tot en met 50% - >51%	8, eerste lid, onderdeel b	€ 1.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 4.000
		€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
		€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
		€ 20.000	€ 22.500	€ 40.000	€ 80.000
Onderhoudsplan en de daarmee verbonden kosten	8 eerste lid, onderdeel c	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000

Voorkomen misstanden bij verhuur					
Geen verhuurvergunning	5, eerste lid, onderdeel a	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
Verrichten beheershandelingen tijdens in beheername	12, derde lid	€ 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 boetetabel Wet goed verhuurderschap juncto Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023.

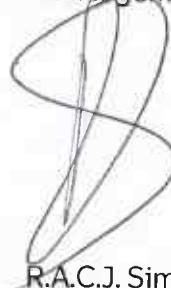
Aldus vastgesteld in de vergadering van 30 januari 2024.

De secretaris,



J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,



R.A.C.J. Simons, l.b.

Toelichting

Op 1 juli 2023 zijn zowel de Wet goed verhuurderschap als de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023 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: misstanden bij verhuur, overtredingen gericht op financieel gewin en voldoen aan administratieve eisen. 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.

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige verhuurders en andere verhuurders. Ook zijn de boetes 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 meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
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.