

Heerlen

Beleidsregel bestuurlijke boetes Goed verhuurderschap Heerlen

Datum:

[...]

Vastgesteld door:
Gemeenteraad van
Heerlen

Intitulé

Het college van de gemeente Heerlen;
gelet op artikel 19 van de Wet goed verhuurderschap;
besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Heerlen

Artikel 1. Definities

Deze beleidsregel verstaat onder:

- bedrijfsmatige overtreding: overtreding gepleegd door een overtreder die ten minste drie woonruimten verhuurt of een overtreder die een verhuurbemiddelaar is als bedoeld in artikel 1 van de wet;
- boete: bestraffende sanctie als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid, onderdeel c van de Algemene wet bestuursrecht;
- burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen;
- overtreder: degene die de overtreding pleegt of medepleegt als bedoeld in artikel 5:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
- overtreding: overtreding als bedoeld in artikel 5:1, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht
- recidive: indien binnen een tijdvak van vier jaar nadat een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de wet of de verordening – als bedoeld in artikel 19, eerste lid, onder b, of derde lid, onder b, van de wet – nogmaals een overtreding van de wet of verordening is geconstateerd;
- verblijfsruimte: gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten, als bedoeld in artikel 1 van de wet;
- verhuurdersvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a en b van de wet;
- verordening: Verhuurverordening Heerlen 2025, of de directe opvolgers daarvan;
- wet: Wet goed verhuurderschap;
- woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning, alsmede een kavel die bestemd is voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten, als bedoeld in artikel 1 van de wet.

Artikel 2. Reikwijdte beleidsregel

Deze beleidsregel is van toepassing op overtreding van artikelen 2, 2a, 2b, 5 en 12 van de wet; artikelen 2 en 3 van de verordening; en op grond van artikel 8 van de wet aan een verhuurdersvergunning verbonden voorschriften.

Artikel 3. Boetenormbedragen

Bij het opleggen van een bestuurlijke boete voor de in artikel 2 genoemde overtredingen hanteren burgemeester en wethouders de boetenormbedragen opgenomen in bijlage 1 bij deze beleidsregel.

Artikel 4. Uitgangspunt bij boeteoplegging

1. De in artikel 3 genoemde boetenormbedragen gelden voor iedere separate overtreding. Indien een verhuurder meerdere regels overtreedt, worden de daarmee corresponderende boetebedragen gecumuleerd aan de overtreder opgelegd tot het wettelijke maximumbedrag dat in artikel 19, eerste en tweede lid van de wet is vastgesteld.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een boete in geval van bijzondere omstandigheden matigen.

Artikel 5. Mate van verwijtbaarheid

1. Bij de berekening van de bestuurlijke boete voor overtreding wordt voor alle overtredingen zoals onderscheiden in bijlage 1 bij 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 gaan burgemeester en wethouders in de berekening uit van de volgende categorisering:

a. 200% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in bijlage 1 indien de overtreder naar het oordeel van burgemeester en wethouders met opzet handelt in strijd met de in artikel 2 genoemde artikelen;

b. 150% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in bijlage 1 indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van ernstige nalatigheid of omstandigheden die in onderlinge samenhang bezien leiden tot grove schuld bij de overtreder;

c. 50% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in bijlage 1 indien de overtreder aannemelijk maakt dat de ernst van de overtreding beperkt is of 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. de mate van professionaliteit van de overtreder;
- b. eerdere interventies of overtredingen;
- c. het behaald voordeel met de overtreding;
- d. de impact/duur van de overtreding;
- e. in hoeverre overtreder medewerking heeft verleend aan onderzoek; en
- f. of de overtreding op eigen initiatief is beëindigd.

Artikel 6. Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de 8e dag na bekendmaking.

Artikel 7. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Heerlen.

burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

secretaris a.i.,

drs. R. Wever

drs. R. van Wuijtswinkel

Bijlagen:

Bijlage 1: Boetenormbedragen

Toelichting

Algemeen

Inleiding

De Wet goed verhuurderschap (hierna ook: de wet) bevat landelijke algemene regels die een norm stellen voor goed verhuurderschap waar verhuurders en verhuurbemiddelaars naar moeten handelen. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving op de Wet. Burgemeester en wethouders passen daarbij een zogenoemde escalatieladder toe.

Escalatieladder

Wanneer melding wordt gemaakt dan wel om een andere reden onderzoek wordt verricht of sprake is van een overtreding, gaan burgemeester en wethouders met de veronderstelde overtreder in beginsel eerst in gesprek. Dit zal bij overtredingen met een administratief karakter doorgaans telefonisch en/of via e-mail plaatsvinden. Bij meerdere of omvangrijke overtredingen – of overtredingen met een persoonlijk element, zoals intimidatie of discriminatie – kan een fysiek gesprek worden gepland met veronderstelde overtreder. Als de overtreding middels dit gesprek niet wordt beëindigd – of wanneer de ernst of spoed ten aanzien van de overtreding zich daartegen verzet – zal een herstelsanctie in de vorm van een last onder dwangsom worden opgelegd. Aan de overtreder zal bij het opleggen van een herstelsanctie worden gemeld dat bij een volgende overtreding een bestuurlijke boete zal worden opgelegd en dat zijn gegevens openbaar zullen worden gemaakt.

Bij een voortdurende overtreding of een tweede overtreding zal, nadat de eerder opgelegde last onder dwangsom is verbeurd, worden overgegaan tot oplegging van een bestuurlijke boete en zullen de gegevens van de overtreder openbaar worden gemaakt. De overtreder is op dat moment immers al meerdere keren op zijn strijdig handelen met wet- en regelgeving gewezen en heeft zijn gedrag niet aangepast. Indien de verhuurder of verhuurbemiddelaar na een eerste bestuurlijke boete nog steeds zijn gedrag niet aanpast, kan de verhoogde bestuurlijke boete voor recidive worden opgelegd.

Algemene uitgangspunten boetebeleid

Deze beleidsregel voorziet in een boetebeleid bij verschillende overtredingen van de wet. Omdat burgemeester en wethouders van mening zijn dat niet iedere opzichzelfstaande verplichting een even erge schending van de normen van goed verhuurderschap oplevert zijn de boetebedragen gedifferentieerd, waarbij met name de ernst van de betreffende overtreding de hoogte van het boetenormbedrag bepaalt.

Bij het vaststellen van de boetenormbedragen is zoveel mogelijk aangesloten bij de boetebedragen gehanteerd door andere Nederlandse gemeenten. De gedachte hierachter is dat een overtreding van de vergunningplicht, vergunningvoorschriften of de regels van goed verhuurderschap in de ene gemeente niet ernstiger is dan de andere. Wel sluiten burgemeester en wethouders niet uit dat boetenormbedragen (in de toekomst) af kunnen wijken van andere gemeenten, bijvoorbeeld omdat een overtreding in actuele Heerlense context als ernstiger mag worden beschouwd.

Sommige overtredingen hebben in beginsel een administratief karakter. Deze kwalificeren burgemeester en wethouders als minder erge overtredingen, waar ook een relatief lager boetenormbedrag aan wordt gekoppeld. Desalniettemin is bij een aantal van deze administratieve overtredingen de relatie met financieel gewin dusdanig groot dat burgemeester en wethouders bij deze overtredingen kiezen voor een relatief hoger boetenormbedrag.

Burgemeester en wethouders maken in beginsel geen onderscheid tussen overtredingen door bedrijven en natuurlijke personen. Het uitgangspunt hierbij is dat de regels voor iedere verhuurder op gelijke wijze gelden, ongeacht factoren als draagkracht. Het kan wel zo zijn dat het bedrijfsmatig karakter van een overtreder een hoger boetebedrag tot gevolg heeft. Zo kan de mate van professionaliteit of het behaalde voordeel bijvoorbeeld groter zijn bij bedrijfsmatige overtreders en daarmee een grotere mate van verwijtbaarheid tot gevolg hebben.

Tot slot is ook recidive reden voor een verhoogd boetenormbedrag ten opzichte van het boetenormbedrag bij een eerste bestuurlijke boete. Een overtreder is dan immers al meermaals op de regels gewezen en de eerste boete was kennelijk niet afschrikwekkend genoeg.

Bij cumulatie van verschillende overtredingen zal bij een eerste boete het maximum gelden van de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (per 1 januari 2024: € 25.750) en bij recidive het maximum van de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (per 1 januari 2024: € 103.000). Door een escalatieladder toe te passen en de boetenormbedragen te differentiëren naar de categorie overtreding en overtreder wordt voldaan aan de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit.

Boetenormbedragen

In bijlage 1 bij deze beleidsregel zijn de boetenormbedragen opgenomen behorende bij: artikelen 2, 2a, 2b van de wet, inhoudende de algemene regels van goed verhuurderschap; artikel 5 van de wet, betreffende de wettelijke grondslag voor de verhuurdersvergunningsplicht; artikel 8 van de wet, met de aan een verhuurdersvergunning te verbinden voorschriften; artikel 12 van de wet, betreffende de grondslag voor inbeheername; en artikelen 2 en 3 van de verordening met de verhuurdersvergunningplicht voor verhuur aan arbeidsmigranten en verhuurders in kwetsbare wijken. In de kolommen is voor iedere overtreding het boetenormbedrag opgenomen voor de eerste overtreding, de tweede overtreding en de derde en verdere overtredingen. Samengevat is het boetenormbedrag – waar het gaat om dezelfde overtreding van een wets- of verordeningsartikel – het basisbedrag voor een eerste overtreding, vermenigvuldigd met het totaal aantal overtredingen van dezelfde aard.

Mate van verwijtbaarheid

Ingevolge artikel 5:46, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht dient het bestuursorgaan bij het bepalen van de hoogte van de bestuurlijke boete rekening te houden met de ernst van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid van de overtreder. De mate van ernst van de overtreding is al verdisconteerd in de hoogte van de boetenormbedragen. Opgemerkt wordt dat, gelet op de te beschermen belangen, een voldoende afschrikwekkende en doeltreffende boete opgelegd dient te worden.

In het eerste lid van artikel 5 van de beleidsregel is bepaald dat standaard wordt uitgegaan van normale verwijtbaarheid, waarbij in beginsel 100% van de boetenormbedragen als boete wordt opgelegd aan de overtreder per overtreding. Van normale verwijtbaarheid is sprake indien geen sprake is van opzet of grove schuld en er geen reden is om verminderde verwijtbaarheid aan te nemen. Indien uit de feiten en omstandigheden blijkt dat de overtreder grove schuld of opzet kan worden verweten kunnen burgemeester en wethouders een hogere boete opleggen op grond van het tweede lid. Het tweede lid biedt ook de mogelijkheid om het boetebedrag te verlagen wanneer de overtreder aannemelijk maakt dat uitgegaan moet worden van verminderde verwijtbaarheid.

Hiermee wordt recht gedaan aan de verschillende maten van verwijtbaarheid die bestaan bij overtredingen. Er wordt dus onderscheid gemaakt tussen vier categorieën van verwijtbaarheid, namelijk verminderde verwijtbaar, normale verwijtbaarheid, grove schuld en opzet. Een boete wordt uitsluitend opgelegd wanneer er sprake is van enige mate van verwijtbaarheid, aangezien er bij het ontbreken van verwijtbaarheid ingevolge artikel 5:41 van de Algemene wet bestuursrecht geen bestuurlijke boete kan worden opgelegd.

Percentage boetenormbedragen, passend naar mate van verwijtbaarheid

200 %	Opzet (burgemeester en wethouders tonen aan)
150 %	Grove Schuld (burgemeester en wethouders tonen aan)
100 %	Normale verwijtbaarheid (uitgangspunt)
50%	Verminderde verwijtbaarheid (overtreder maakt aannemelijk)
0% Ontbreken verwijtbaarheid	

In het derde lid zijn omstandigheden genoemd die meegewogen worden bij het vaststellen van de verwijtbaarheid van de overtreder. Hierbij wordt de mate van professionaliteit van de overtreder uitgelicht. Een hogere mate van verwijtbaarheid wordt verondersteld waar het gaat om een bedrijfsmatige overtreder. Het mag immers worden verwacht dat een professionele verhuurder die drie of meer woonruimten verhuurt en/of bemiddelaar is in verhuurrelaties, goed op de hoogte is van de regels. Grote professionele verhuurders, verhuurbemiddelaars of bedrijfsmatige tussenpersonen worden in het bijzonder geacht de regels na te leven.

Formulier algemene informatie

Auteur:

[< > Auteur.Voornaam] [<

> Auteur.Tussenvoegsels] [

< > Auteur.Volledige

achternaam]

Afdeling:

[< >

Gebruikersgroep.Afkorting]

Vastgesteld door:	Gemeenteraad van Heerlen
Officiële naam van de beleidsregel:	Beleidsregel Bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Heerlen
Citeertitel van de beleidsregel:	Beleidsregel Bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Heerlen
Publiceertitel	Beleidsregel Bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Heerlen
Onderwerp van de beleidsregel:	Volkshuisvesting
Wettelijke grondslag:	artikel 19 Wet goed verhuurderschap
Afdelingscode:	Team Vergunningen
Registratienummer van de beleidsregel:	
Registratienummer collegevoorstel:	ntb
Beleidsonderwerp	Huisvesting

Datum inwerkingtreding:	
Datum inwerkingtreding:	dag(en) na publicatie
Datum inwerkingtreding:	Andere datum
Datum terugwerkende kracht (t/m) (indien van toepassing)	Nee
Datum besluit/ondertekening:	
Geldig voor bepaalde duur: (ja/nee)	Nee tot
Algemeen verbindend voorschrift?	Ja

de beleidsregel treedt in de plaats van:	/
Registratienummer vorige beleidsregel:	/

Onderstaande gegevens niet zelf invullen.

Datum besluit intrekking:	
Datum publikatie intrekking:	
Datum inwerkingtreding intrekking	