



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- vast te stellen de wijziging van de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023 (verder: Verhuurverordening) door het toevoegen van een bijlage bestaande uit de boetetabel, het laten vervallen van (een onderdeel van) twee artikelen en het wijzigen van een artikel.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met ingang van 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Tevens heeft uw raad per 1 juli 2023 de Verhuurverordening vastgesteld. Door het vaststellen van deze verordening is een 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. In de Verhuurverordening zijn de maximale boetebedragen in het kader van de Wet goed verhuurderschap al door uw raad geregeld. Met het toevoegen van de boetetabel worden de verschillende boetebedragen per overtreding gespecificeerd en hiermee wordt voldaan aan de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit bij de toepassing van de bestuurlijke boete. Tevens zijn er een aantal technische wijzigingen in de Verhuurverordening.

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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Bij het vaststellen van de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023 zijn, in verband met tijdgebrek, alleen maximale boetebedragen door de raad vastgesteld. In diezelfde



periode was Rotterdam tevens in gesprek met de gemeente Den Haag over een gezamenlijke boetetabel.

Met het vaststellen van de boetetabel wordt voldaan aan de juridische vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit. In de boetetabel worden aan overtredingen van de verhuurvergunningplicht uit de Wet goed verhuurderschap boetebedragen gekoppeld. Vanaf 1 januari 2024 kan er worden gehandhaafd op te hoge huren. Voor deze overtreding geldt: hoe hoger de huurprijs is die wordt gevraagd boven het maximale bedrag uit het Woningwaarderingssysteem, hoe hoger de bestuurlijke boete die kan worden opgelegd. Rotterdam heeft dezelfde boetebedragen aangehouden als de gemeente Den Haag. De gemeente Den Haag heeft hun verhuurverordening per 1 september 2023 ingevoerd, waardoor Den Haag de boetetabel meteen door de raad heeft kunnen laten vaststellen. Rotterdam had hier in verband met de eerdere datum van inwerkingtreding (1 juli 2023) helaas geen tijd voor.

Tevens zijn er een aantal technische wijzigingen. Artikel 3, tweede lid, onderdeel c komt te vervallen omdat de gegevens die hierin worden genoemd niet nodig zijn om de aanvraag verhuurvergunning te kunnen afhandelen. In verband met het toevoegen van de boetetabel aan de verordening, is artikel 4 aangepast. Artikel 6 komt te vervallen, omdat hoofdstuk 2, afdeling 18 van de Algemene plaatselijke verordening Rotterdam 2012 per 1 juli 2023 is komen te vervallen en de genoemde overgangsperiode met ingang van 1 januari 2024 is verstreken.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Niet van toepassing

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

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

Bijlage(n):

Ontwerpbesluit wijziging van de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023



Ontwerpbesluit

Wijziging van de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023

De raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 december 2023 met registratienummer: M2311-3349;

gelet op de artikelen 5 en 19, tweede lid, van de Wet goed verhuurderschap;

overwegende dat het wenselijk is om:

- vanuit een oogpunt van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid de hoogte van de op te leggen bestuurlijke boeten vast te stellen;
- een aantal technische wijzigingen aan te brengen;

besluit:

Artikel I

De **Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023** wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 3, tweede lid, vervalt onderdeel c, onder verlettering van de onderdelen d tot en met f tot c tot en met e.

B

Artikel 4 komt te luiden:

Artikel 4. Bestuurlijke boete

1. Het college kan een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a of b, of artikel 12, derde lid, van de wet of de op basis van artikel 8, eerste of tweede lid, van de wet aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarden.
2. Bij toepassing van dit artikel hanteert het college de boetebedragen, genoemd in de bijlage van deze verordening.
3. Van bedrijfsmatige exploitatie als bedoeld in de bijlage is sprake als de verhuurder:
 - a. aantoonbaar meerdere woonruimten verhuurt; of
 - b. zich beroepsmatig bezighoudt met wet- en regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed, waaronder in ieder geval worden begrepen vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus, sleutelbedrijven en bedrijven die eigen werknemers huisvesten.
4. Van recidive als bedoeld in de bijlage is sprake indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de dag van constatering van de overtreding een eerdere overtreding, bestaande uit het niet naleven van eenzelfde wettelijke verplichting of verbod is geconstateerd en de bestuurlijke boete wegens de eerdere overtreding onherroepelijk is geworden.

C

Artikel 6 vervalt.



D

De volgende bijlage wordt aan de verordening toegevoegd:

Boetetabel, bijlage als bedoeld in artikel 4 van de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023

Overtreding van de Wet goed verhuurderschap:	Artikel	1 ^e over- treding	Bedrijfs- matige exploitatie	Recidive	Recidive en bedrijfs- matige exploitatie
Administratieve eisen					
Vergunningsvoorwaarden m.b.t. aantonen invulling regels goed verhuurderschap	Artikel 8, eerste lid, onderdeel a	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
Onrechtmatig financieel gewin					
Huurprijsoverschrijding - tot en met 5% - >6% en tot en met 25% - > 26% en tot en met 50% - >51%	Artikel 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	Artikel 8 eerste lid, onderdeel c	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
Voorkomen misstanden bij verhuur					
Geen verhuurvergunning	Artikel 5, eerste lid, onderdeel a	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
Verrichten beheershandelingen tijdens in beheername	Artikel 12, derde lid	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000



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. Recidive en bedrijfsmatige exploitatie zijn gedefinieerd in artikel 4, derde en vierde lid. Het bedrijfsmatige aspect als bedoeld in artikel 4, vierde lid, onderdeel a, vloeit voort uit de omvang van de exploitatie. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen. Het bedrijfsmatige aspect als bedoeld in artikel 4, vierde lid, onderdeel b, vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

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.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 december 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Artikelsgewijze toelichting

Artikel I, onderdeel A

Artikel 3, tweede lid, onderdeel c

Dit onderdeel komt te vervallen, omdat deze gegevens niet nodig zijn om de aanvraag om een verhuurvergunning te kunnen afhandelen. Deze gegevens hoeven dan ook niet te worden gevraagd.

Artikel I, onderdeel B

Artikel 4

Dit artikel wordt geherformuleerd, omdat de boetetabel aan de Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023 wordt toegevoegd en het daarbij nodig is om te regelen wat onder 'bedrijfsmatige exploitatie' wordt verstaan.

Artikel I, onderdeel C

Artikel 6



De Verhuurverordening gemeente Rotterdam 2023 is met ingang van 1 juli 2023 in werking getreden. Voor bestaande verhuurders geldt tot 1 januari 2024 een 'uitgestelde inwerkingtreding' van artikel 2, eerste lid. Gelet op de inwerkingtreding van onderhavig wijzigingsbesluit, kan dit artikel komen te vervallen.