



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

De Wet betaalbare huur is per 1 juli 2024 in werking getreden. Voor gemeenten is het vanaf 1 januari 2025 mogelijk om te handhaven op te hoge huren middels oplegging van een bestuurlijke boete.

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

Niet van toepassing

Toelichting:

De Wet goed verhuurderschap is uitgebreid door de Wet betaalbare huur. Door de wijzigingen in de Wet goed verhuurderschap is het voor gemeenten vanaf 1 januari 2025 mogelijk om toezicht te houden op de maximale huurprijs in zowel het sociale (max. huurprijs € 879,56) als middensegment (max. huurprijs € 1.157,95). Ook kunnen gemeenten vanaf 1 januari 2025 toezicht houden op de regels omtrent de jaarlijkse maximale huurprijsstijgingen in het sociale en middensegment. Vanaf 1 januari 2025 dienen verhuurders verplicht inzicht te geven hoe de huurprijs is opgebouwd aan de hand van de puntentelling uit het woningwaarderingstelsel (WWS). Vanaf die datum kunnen gemeenten hier ook toezicht op houden.

Om vanaf 1 januari 2025 daadwerkelijk te kunnen handhaven op bovengenoemde punten dient de huidige Beleidsregel boetetabel overtreding artikel 2, juncto artikel 19, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap (Beleidsregel boetetabel) te worden gewijzigd.

In de gewijzigde boetetabel worden de nieuwe overtredingen op basis van de Wet goed verhuurderschap toegevoegd, zodat hier ook boetebedragen aan gekoppeld kunnen worden. Voor het vragen van een te hoge huurprijs geldt: hoe hoger de huurprijs is die wordt gevraagd boven het maximale bedrag uit het WWS, hoe hoger de bestuurlijke boete die kan worden opgelegd.

Rotterdam houdt dezelfde boetebedragen aan als de gemeenten Den Haag, Amsterdam en Eindhoven.



De boetetabel komt er als volgt uit te zien:

Overtreding met betrekking tot de Wet goed verhuurderschap:	Artikel	1 ^e overtreding	Bedrijfsmatig	Recidive	Recidive en bedrijfsmatig
Administratieve eisen					
Schriftelijk vastgelegde huurovereenkomst	Artikel 2, tweede lid, onderdeel d	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
Schriftelijk verstrekte informatie aan huurder m.b.t.:	Artikel 2, tweede lid, onderdeel e				
1°. rechten en plichten	sub 1°	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
2°. waarborgsom	sub 2°	€ 2.250	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
3°. contactgegevens contactpunt	sub 3°	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
4°. contactgegevens meldpunt	sub 4°	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
5°. servicekosten	sub 5°	€ 2.250	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
6°. waardering kwaliteit van de woonruimte, bijbehorende maximale huurprijs en bewijsstukken prijsopslag	sub 6°	€ 2.250	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
Schriftelijk verstrekte informatie	Artikel 2, derde lid, onderdeel b	€ 2.250	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
Onrechtmatig financieel gewin					
Waarborgsom is hoger dan toegestaan	Artikel 2, tweede lid, onderdeel c	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
Servicekosten anders dan genoemd in artt. 259 en 261,	Artikel 2, tweede lid, onderdeel f	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000



Boek 7 Burgerlijk Wetboek					
De verhuur- bemiddelaar handelt niet in overeenstemming met art. 417, lid 4, Boek 7 Burgerlijk Wetboek	Artikel 2, vierde lid	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
Huurprijs- overschrijding	Artikel 2a, eerste en derde lid				
- tot en met 5%		€ 1.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 4.000
- >6% en tot en met 25%		€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
- > 26% en tot en met 50%		€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
- >51% en hoger		€ 15.000	€ 25.000	€ 30.000	€ 50.000
		Niet-bedrijfsmatig		Bedrijfsmatig	
Toepassen huurverhoging die maximaal toegestaan huurverhogings- percentage overschrijdt	Artikel 2a, vierde lid	€ 1.000, verhoogd met € 100 voor ieder procent overschrijding van het wettelijk toegestane huurverhogings- percentage		€ 2.000, verhoogd met € 200 voor ieder procent overschrijding van het wettelijk toegestane huurverhogings- percentage	
Voorkomen misstanden bij verhuur					
Ongerechtvaardigd onderscheid	Artikel 2, tweede lid, onderdeel a	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
Intimidatie	Artikel 2, tweede lid, onderdeel b	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
Huurovereenkomst afzonderlijk van arbeidsovereen- komst (bij arbeidsmigranten)	Artikel 2, derde lid, onderdeel a	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000

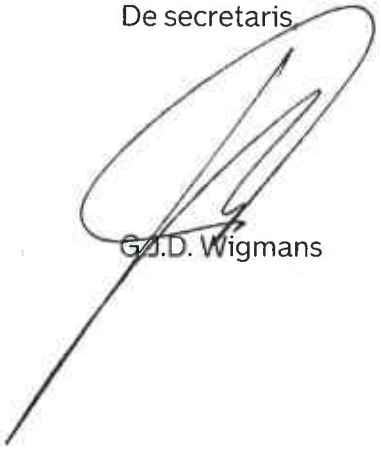


Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Met het wijzigen van de Beleidsregel boetetabel worden boetebedragen gespecificeerd naar de ernst van de overtreding. Hiermee wordt door uw college voldaan aan de juridische vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit.

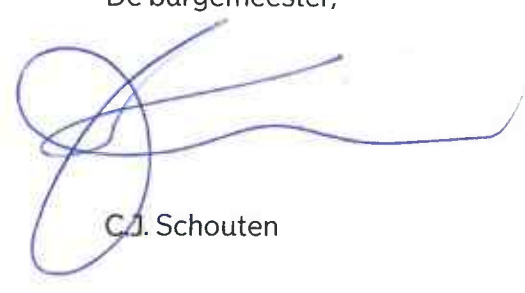
Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris



G.J.D. Wigmans

De burgemeester,



C.J. Schouten