

Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis inzake het toezicht op de naleving van Wet goed verhuurderschap

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis;

Gelet op artikel 17 van de Wet goed verhuurderschap alsmede artikel 1:3, vierde lid, en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:

- burgemeester en wethouders op grond van artikel 17 van de Wet goed verhuurderschap zorgdragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de Wet goed verhuurderschap;
- het van belang is dat aan de toezichthoudende bevoegdheid als bedoeld in artikel 18 van de Wet goed verhuurderschap op zorgvuldige, rechtmatige en transparante wijze invulling wordt gegeven.

Besluit vast te stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis inzake het toezicht op de naleving van Wet goed verhuurderschap.

Paragraaf 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- afzonderlijkheidsvereiste: de verplichting om de huurovereenkomst afzonderlijk van de arbeids-overeenkomst vast te leggen als bedoeld in artikel 2, derde lid, onder b, van de wet;
- administratieve verplichtingen: de verplichtingen bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder c, d, e en f, artikel 2, derde en vierde lid, en artikel 3 van de wet;
- burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis;
- handhavingsverzoek: een aanvraag van een belanghebbende om ten aanzien van verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder ter handhaving van het bepaalde bij of krachtens de wet op te treden door oplegging van een herstelsanctie;
- huishouden: huishouden als bedoeld in de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020;
- huurcommissie: de huurcommissie als bedoeld in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
- informatieplicht: de verplichting tot het schriftelijk verstrekken van informatie, bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder e, van de wet en, indien van toepassing, artikel 2, derde lid, onder b, van de wet;
- intimidatie: intimidatie als bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder b, van de wet;
- kamergewijze verhuur: verhuur van woonruimte of verblijfsruimte aan meer dan één huurder of huishouden;
- melding: een klacht of signaal, niet zijnde een handhavingsverzoek, over de naleving van het bepaalde bij of krachtens de wet door een verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder van woonruimte of verblijfsruimte;
- nalevingsonderzoek: een onderzoek van een toezichthouder naar de naleving van het bepaalde bij of krachtens de wet door een verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder van woonruimte of verblijfsruimte;
- proactief toezicht: een nalevingsonderzoek zonder dat daar een melding of een handhavingsverzoek een aanleiding voor vormt;
- toezichthouder: de toezichthouder, door burgemeester en wethouders belast met het toezicht op de naleving bij of krachtens de wet;
- wet: de Wet goed verhuurderschap;
- zorgpas: de European Health Insurance Card of een ander vergelijkbaar bewijs van een zorgverzekeraar als bedoeld in de Zorgverzekeringswet of daarmee gelijk te stellen buitenlandse wettelijke regeling waarmee de houder aan kan tonen verzekerde als bedoeld in de Zorgverzekeringswet te zijn.

Artikel 2. Toepassingsbereik van deze beleidsregels

Het bepaalde in deze beleidsregels is van toepassing op het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens de Wet goed verhuurderschap.

Paragraaf 2. Proactief toezicht

Artikel 3. Proactief toezicht

1. Verhuurders, verhuurbemiddelaars, beheerders van woon- of verblijfsruimte kunnen in ieder geval in het kader van proactief toezicht aan een nalevingsonderzoek onderworpen worden indien de afgelopen twee jaar is vastgesteld dat de verhuurder of verhuurbemiddelaar in strijd met artikel 2 of 3 van de wet heeft gehandeld.

Paragraaf 3. Handhaving van de algemene regels van de artikelen 2 en 3 van de wet

Artikel 4. Toepassingsbereik van deze paragraaf

1. De beleidsregels in deze paragraaf worden gebruikt door burgemeester en wethouders en de toezichthouders wanneer zij moeten beoordelen of een verhuurder of verhuurbemiddelaar het in artikel 2 en artikel 3 van de wet bepaalde naleeft.
2. De beleidsregels zijn alleen van toepassing op woon- en verblijfsruimte gelegen binnen de gemeente Maassluis.

Artikel 5. Indicatoren van strijdigheid met de algemene regels

1. De verhuurder of verhuurbemiddelaar handelt in ieder geval in de volgende gevallen in strijd met artikel 2, eerste lid, van de wet:
 - a. de verhuurder of verhuurbemiddelaar kiest nieuwe huurders zonder daarbij gebruik te maken van een door hem vastgestelde, *heldere en transparante selectieprocedure* (artikel 2, tweede lid, onder a, onder 1, van de wet);
 - b. de verhuurder of verhuurbemiddelaar kiest nieuwe huurders zonder daarbij gebruik te maken van *objectieve selectiecriteria* (artikel 2, tweede lid, onder a, onder 2, van de wet);
 - c. een afgewezen kandidaat-huurder ontvangt van de verhuurder of verhuurbemiddelaar geen *motivering voor de gekozen huurder* of, indien de afgewezen kandidaat-huurder daarom verzoekt, wordt de motivering door de verhuurder of verhuurbemiddelaar niet schriftelijk verstrekt (artikel 2, tweede lid, onder a, onder 3, van de wet).
2. Een selectieprocedure voldoet niet aan de eis '*helder en transparant*' als de selectieprocedure:
 - a. door de verhuurder of verhuurbemiddelaar niet beschreven wordt in advertenties waarmee hij woon- of verblijfsruimte te huur aanbiedt;
 - b. door de verhuurder of verhuurbemiddelaar desgevraagd niet aan woningzoekenden wordt verstrekt; of,
 - c. zonder enig redelijk doel procedurestappen bevat die voor woningzoekenden of bepaalde groepen woningzoekenden onredelijk benadelend kunnen zijn.
3. Van het vereiste '*communiceren*' van selectiecriteria bij het openbaar aanbieden van woon- of verblijfsruimte is in ieder geval geen sprake als de verhuurder of verhuurbemiddelaar de selectiecriteria niet mededeelt in advertenties waarmee hij woon- of verblijfsruimte te huur aanbiedt.
4. Selectiecriteria die leiden tot direct of indirect onderscheid als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Algemene wet gelijke behandeling voldoen in ieder geval niet aan het vereiste van '*objectiviteit*'.

Artikel 6. Indicatoren van intimidatie

1. Onder meer elk van de volgende feiten en omstandigheden kunnen wijzen op intimidatie als bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder b, van de wet:
 - a. de verhuurder verplicht de huurder zijn of haar paspoort, identiteitsbewijs, rijbewijs of zorgpas aan de verhuurder, de werkgever of een ander in bewaring te geven;
 - b. de verhuurder staat de huurder niet toe dat hij of zij zich ten aanzien van zijn relatie met de verhuurder of de werkgever wendt tot belangenorganisaties, de huurcommissie, de gemeente, de politie, de Belastingdienst of de Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid;
 - c. de verhuurder staat de huurder niet toe dat de huurder toezichthouders van overheidsdiensten zoals de gemeente, de Belastingdienst, de Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid of politiebeambten te woord staat, de toegang verleent tot de woonruimte of verblijfsruimte of medewerking verleent aan de uitoefening van toezichthoudende taken door bedoelde toezichthouders;
 - d. de huurder beschikt niet zelf over een exemplaar van zijn eigen huurovereenkomst of arbeidsovereenkomst;
 - e. de huurovereenkomst bevat voor de huurder onredelijk bezwarende bedingen zoals het recht van de verhuurder om zonder kennelijk redelijk doel of zonder voorafgaande instemming van de huurder het gehuurde te bezoeken of laten bezoeken;
 - f. de huurovereenkomst of het recht op bewoning eindigt binnen vier weken na de beëindiging van de arbeidsbetrekking;

- g. de huurder dient de huur geheel of gedeeltelijk contant op het kantoor van de verhuurder of werkgever te betalen;
 - h. de verhuurder staat de huurder niet toe zich in te schrijven in de basisregistratie personen;
 - i. de huurder heeft geen vast adres van verhuurder gekregen en wordt periodiek verhuisd of kan periodiek worden verhuisd;
 - j. in de huurovereenkomst is niet beschreven op welk adres welke woonruimte of verblijfsruimte door de huurder wordt gehuurd;
 - k. de huurovereenkomst kan door de verhuurder, maar niet door de huurder eenzijdig voortijdig beëindigd kan worden.
 - l. de huurder beschikt niet over een eigen sleutel of sleutels van de door hem of haar gehuurde woon- of verblijfsruimte;
 - m. bij kamergewijze verhuur beschikt de huurder niet over een door hem of haar met een eigen sleutel af te sluiten eigen slaapkamer, of dient deze te delen met andere huurders;
 - n. de huurder mag van de verhuurder – al dan niet: na of voor een bepaald tijdstip – geen bezoek ontvangen.
2. Onder verhuurder als bedoeld in het eerste lid wordt mede verstaan:
 - a. de verhuurbemiddelaar;
 - b. de beheerder van woonruimte of verblijfsruimte.

Artikel 7. Indicatie voor het niet-voldoen aan het afzonderlijkheidsvereiste en de informatieplicht

1. Onder meer elk van de volgende feiten en omstandigheden kunnen wijzen op het niet-voldoen aan het afzonderlijkheidsvereiste, zoals bedoeld in artikel 2, derde lid, onder b, van de wet :
 - a. de huurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst zijn in één document vastgelegd;
 - b. de huurovereenkomst is een bijlage bij de arbeidsovereenkomst of de arbeidsovereenkomst is een bijlage bij de huurovereenkomst;
 - c. het einde van de huurovereenkomst is afhankelijk van het einde van de arbeidsovereenkomst, of het einde van de arbeidsovereenkomst is afhankelijk van het einde van de huurovereenkomst.
2. Onder meer elk van de volgende feiten en omstandigheden kunnen wijzen op het niet-voldoen aan de informatieplicht, zoals bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder e, van de wet en, indien van toepassing, artikel 2, derde lid, onder b:
 - a. in de huurovereenkomst en de daarover te verstrekken informatie is niet beschreven op bewoning en daarmee samenhangend gebruik van welk gebouw of deel daarvan of daarbij behorend erf, de huurder recht heeft;
 - b. in de huurovereenkomst en de daarover te verstrekken informatie zijn de plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde niet of niet allemaal beschreven;
 - c. in de huurovereenkomst en de daarover te verstrekken informatie zijn de hoogten van de huur, de waarborgsom en de servicekosten niet afzonderlijk gespecificeerd.
3. Het in het tweede lid bepaalde geldt voor huurovereenkomsten die voor 1 juli 2023 zijn gesloten, pas met ingang van 1 juli 2024.

Artikel 8. Indicatoren voor het niet-voldoen aan het bepaalde in artikel 3 van de wet

Onder meer elk van de volgende feiten en omstandigheden kunnen wijzen op het niet voldoen aan het bepaalde in artikel 3 van de wet:

- a. op een kantoor van de verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder van woon- of verblijfsruimte is geen door hem of haar vastgestelde werkwijze gericht op de voorkoming van woondiscriminatie voor handen;
- b. de verhuurder kan niet aantonen dat hij of zij in het kader van de hiervoor bedoelde werkwijze maatregelen uitvoert die geschikt zijn om woondiscriminatie te voorkomen;
- c. de verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder van woon- of verblijfsruimte heeft niet overeenkomstig artikel 3, tweede lid, van de wet zijn of haar medewerkers geïnformeerd, of kan niet aantonen dat hij of zij dat gedaan heeft;
- d. de verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder van woon- of verblijfsruimte kan niet aantonen dat of hoe de hiervoor bedoelde werkwijze en maatregelen aangepast kunnen worden als opgedane ervaringen daartoe aanleiding geven.

Paragraaf 4. Slotbepalingen

Artikel 10. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels toezicht Wet goed verhuurderschap gemeente Maassluis.

Artikel 11. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking de dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Vastgesteld d.d. 12-3-2024 door het college van burgemeester en wethouders en door de gemeenteraad van Maassluis