



## Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap (Wgv)

Het college stelt de 'Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap' en het interne handhavingprotocol Wet goed verhuurderschap vast.

### Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap (Wgv)

Datum: 21 juni 2024

#### De algemene regels Wgv

Hieronder wordt de inhoud van de algemene regels in kort bestek beschreven. **LEES ALTIJD IN COMBINATIE MET HANDREIKING EN WETSTEKST!**

Algemene Regels Wgv	Normering	In de praktijk
<b>1. Geen onge-rechtvaardigd onderscheid maken (discriminatie)</b>	Het is verboden om onderscheid te maken op grond van ras, geloofsovertuiging, politieke overtuiging, geslacht, nationaliteit, seksuele gerichtheid, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte. De Wgv richt zich o.a. op het door de verhuurder of verhuurbemiddelaars <b>gehanteerde proces dat zorgt voor het voorkomen van discriminatie.</b>	Wgv gaat om: <ul style="list-style-type: none"> <li>• een heldere en transparante selectieprocedure hanteren;</li> <li>• objectieve selectiecriteria gebruiken en communiceren bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte; en</li> <li>• de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders motiveren.</li> <li>• over een (schriftelijk vastgelegde) werkwijze beschikken die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie (en hier uitvoering aan geven);</li> <li>• de werkwijze en maatregelen wanneer nodig actualiseren;</li> <li>• ervoor te zorgen dat eenieder kennis kan nemen van de geldende werkwijze.</li> </ul>
<b>2. Niet intimideren</b>	De verhuurder dient zich te <b>onthouden van iedere vorm van intimidatie</b> : "iemand die door lichamelijk of psychisch geweld, bedreiging met geweld of een feitelijkheid wordt gedwongen om iets te doen, niet te doen of te dulden".	Vanuit de Wgv betekent dit dat verhuurders, verhuurbemiddelaars en beheerders: <ul style="list-style-type: none"> <li>• op een juiste wijze en met respect voor de huurder omgaan met klachten;</li> <li>• geen vormen van fysieke of seksuele bedreiging of intimidatie hanteren;</li> <li>• geen voorzieningen saboteren waar de huurder recht op heeft;</li> <li>• niet overgaan tot het chanteren van de huurder (o.a. dreigen met het niet verlengen van een tijdelijk huurcontract of het opzeggen van de bestaande huurovereenkomst).</li> </ul>
<b>3. Maximering waarborgsom op tweemaal de huurprijs</b>	Een verhuurder mag geen waarborgsom rekenen die hoger is dan hetgeen daarover in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald.	Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek heeft een nieuw artikel gekregen ( <a href="#">artikel 261b</a> , tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek), waarin de <b>hoogte van de waarborgsom wordt gemaximeerd op tweemaal de kale aanvangshuurprijs.</b>
<b>4. Schriftelijke huurovereenkomst</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De verhuurder of de verhuurbemiddelaar is verplicht de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen.</li> <li>• Bij de verhuur aan arbeidsmigranten dient de huurovereenkomst separaat van de overeenkomst tot het verrichten van arbeid te worden vastgelegd: hiermee ontstaat een scheiding van het huur- en arbeidscontract, en daarmee «baan en bed», en afhankelijkheid.</li> </ul>	Om te beoordelen of sprake is van een huurovereenkomst, dient gekeken te worden of is voldaan aan de definitie van een huurovereenkomst in de wet. Deze definitie staat vermeld in <a href="#">artikel 201 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek</a> . Op grond van dit artikel is huur de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. Van belang zijn dus in beginsel twee essentialia waaraan voldaan moet zijn om te spreken van een huurovereenkomst:



	<ul style="list-style-type: none"><li>• de huuroverkomst wordt verstrekt in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft → <b>Dit geldt voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023.</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• het verschaffen van gebruik van een zaak door de verhuurder, en</li><li>• het verrichten van een tegenprestatie door de huurder.</li></ul>
<b>5. Schriftelijk informatie aan de huurder verstrekken</b>	De verhuurder of de verhuurbemiddelaar heeft de plicht om schriftelijk informatie aan de huurder te verstrekken. → <b>In het geval van reguliere verhuur geldt dit voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023. Voor overeenkomsten afgesloten voor de inwerkingtreding van de wet, verstrekt de verhuurder deze informatie uiterlijk per 1 juli 2024.</b>	De verhuurder dient de huurder te informeren over: <ul style="list-style-type: none"><li>• de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde. Deze volgen uit de <u>Regeling goed verhuurderschap</u>;</li><li>• contactgegevens van een contactpunt waar de huurder vragen over de woning kan stellen;</li><li>• als een waarborgsom in rekening wordt gebracht: de hoogte van de waarborgsom, de termijnen waarbinnen de huurder de waarborgsom moet terugbetalen, en de manier waarop de huurder de waarborgsom moet terugbetalen;</li><li>• als de verhuurder servicekosten bij de huurder in rekening brengt: de hoogte van de servicekosten en een jaarlijkse volledige kostenspecificatie aan de huurder.</li><li>• de huurder moet worden geïnformeerd over de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt.</li></ul>
<b>6. Servicekosten in rekening brengen conform Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek</b>	Gemeenten kunnen handhaven op de wijze waarop de servicekosten daadwerkelijk in rekening worden gebracht. Dit moet plaatsvinden overeenkomstig de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek: de verhuurder brengt geen andere servicekosten in rekening dan opgenomen in de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.	In de wet is omschreven welke kosten onderdeel zijn van de kale huurprijs en welke kosten als servicekosten in rekening mogen worden gebracht. Daarnaast zijn er ook voorzieningen – en daarmee kosten – die hier buiten vallen. <b>Kale huurprijs</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het bedrag dat de huurder maandelijks betaalt voor het huren van de woning, samen met de kosten voor voorzieningen die onlosmakelijk verbonden zijn met de gehuurde woning (de onroerende aanhorigheden).</li><li>• Sommige woonconcepten kennen gemeenschappelijke ruimten, zoals een studie- of hobbyruimte, waar huurders exclusief toegang toe hebben, deze zitten in de kale huur. Denk ook aan de collectieve cv-installatie, het trappenhuis, gemeenschappelijke tuin.</li></ul> <b>Servicekosten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Servicekosten zijn kosten voor geleverde zaken en diensten die bovenop de kale huur komen en die te maken hebben met de woonruimte. De huurder betaalt hier maandelijks een bedrag voor. De verhuurder geeft elk jaar, voor 1 juli, inzage in de in rekening gebrachte servicekosten en opbouw hiervan.</li><li>• Het gaat om werkelijk gemaakte en redelijke kosten. De verhuurder mag geen winst maken. Voorbeelden zijn: werkzaamheden van de huismeester/ schoonmaak en kleine herstellingen/ gebruik van meubels/ gas, water en licht zonder eigen meter.</li></ul> <b>Overige kosten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Betaalt de verhuurder de gemeentebelastingen (het gebruikersdeel van de rioolheffing en de afvalstoffenheffing), dan stuurt hij hiervoor een aparte rekening aan de huurder. Deze kosten mogen niet via de kale huur of de servicekosten doorberekend worden.</li><li>• Voor aanvullende zaken en diensten (o.a. fitness, zorg, maaltijdservice) kunnen huurder en verhuurder een apart contract afsluiten.</li></ul>
<b>7. Verhuurbemiddelaars brengen geen dubbele bemiddelingskosten</b>	Voor verhuurbemiddelaars geldt dat zij geen dubbele bemiddelingskosten in rekening mogen brengen. Dit is bepaald in <u>artikel 417, vierde lid van Boek 7 van het</u>	Deze bepaling verbiedt het in rekening brengen van bemiddelingskosten (ook wel loon) bij de huurder als de lasthebber/tussenpersoon (de bemiddelaar/ makelaar) in opdracht van beide partijen bemiddelt inzake de (ver)huur van (een gedeelte van) een on-



ten in rekening	Burgerlijk Wetboek. Er geldt een verbod op het dienen van twee heren bij koop of huur van onroerende zaken.	roerende zaak en één van de partijen een particulier is. In dat geval heeft de lasthebber/tussenpersoon geen recht op loon van de huurder. De wet biedt geen volledige duidelijkheid over wat wel en niet onder het begrip 'loon' valt. Over het algemeen wordt ervan uitgegaan dat alle kosten die bij de bemiddeling zijn gemaakt in het proces van het zoeken naar een huurwoning en het sluiten van een huurovereenkomst loon zijn.
-----------------	---	---

### Sanctie per overtreding

Bij overtreding van de Wgv kan zowel een **bestuurlijke boete** als een last onder bestuursdwang/ **last onder dwangsom** worden opgelegd. Van de last onder bestuursdwang, maakt het college in het geval van de Wgv **geen** gebruik. In sommige gevallen kan een last worden opgelegd, waarna bij en herhaalde overtreding ook een bestuurlijke boete kan volgen.

Bij vaststelling van een eerste overtreding volgt veelal een **waarschuwing**, tenzij de overtreding zo **ernstig** is dat meteen handhavend optreden noodzakelijk is. Hieronder wordt per mogelijke overtreding aangegeven welke handhavende maatregel volgt:

Overtreding	Waarschuwing	Last onder dwangsom	Bestuurlijke boete	
1) Discriminatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur: bestuurlijke boete.
2) Intimidatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur: bestuurlijke boete.
3) Een te hoge waarborgsom (max. is twee keer de huurprijs)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin: bestuurlijke boete.
4) Het niet schriftelijk vastleggen v/d huurovereenkomst	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gericht op het voldoen aan administratieve eisen: waarschuwing ( <b>redelijke termijn van in de regel 14 dagen voor herstel</b> ), bij geen herstel volgt een last onder dwangsom.
4A) Bij verhuur verblijfsruimte aan arbeidsmigranten: huurovereenkomst is afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vastgelegd	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur: bestuurlijke boete.
5) Het niet schriftelijk verstrekken van informatie of bij verhuur aan arbeidsmigranten deze niet verstrekken in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gericht op het voldoen aan administratieve eisen: waarschuwing ( <b>redelijke termijn van in de regel 14 dagen voor herstel</b> ), bij geen herstel volgt een last onder dwangsom.
6) Foutieve servicekosten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin: waarschuwing ( <b>redelijke termijn van in de regel 14 dagen voor herstel</b> ), bij geen herstel volgt een bestuurlijke boete.
7) Dubbele bemiddelingskosten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin: waarschuwing ( <b>redelijke termijn van in de regel 14 dagen voor herstel</b> ), bij geen herstel volgt een bestuurlijke boete.

### Inbeheername

Indien aan een verhuurder of verhuurbemiddelaar in een periode van vier jaar voorafgaand aan de constatering dat hij handelt in strijd met de regels van goed verhuurderschap reeds tweemaal eerder een bestuurlijke boete is opgelegd voor het overtreden van deze regels, kan besloten worden tot inbeheername.

### Openbaarmaking



Het college moet (volgens artikel 20, lid 1, Wet goed verhuurderschap) de gegevens van verhuurders of verhuurbemiddelaars openbaar **maken als een bestuurlijke boete aan hen is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, of wanneer een besluit tot inbeheername is genomen.**

Voorafgaand aan openbaarmaking weegt de gemeente nadrukkelijk het doel van de openbaarmaking en de privacy en andere belangen van verhuurder of verhuurbemiddelaar af.

**Bedragen last onder dwangsom en bestuurlijke boete  
Last onder dwangsom Wgv**

Overtreding	Artikel Wgv	Bij 1° overtreding	Bij 2° overtreding	Vanaf de 3° overtreding
4) Het niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	Artikel 2, lid 2, onder d	waarschuwing (termijn van 14 dagen voor herstel), geen herstel?: last onder dwangsom, te verbeuren dwangsom € 1.000,-	te verbeuren dwangsom € 1.000,-	te verbeuren dwangsom € 1.000,-
5) Het niet schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder of bij verhuur aan arbeidsmigranten deze niet verstrekken in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt	Artikel 2, lid 2, onder e & Artikel 2, lid 3, onder b	waarschuwing (termijn van 14 dagen voor herstel), geen herstel?: last onder dwangsom, te verbeuren dwangsom € 750,-	te verbeuren dwangsom € 750,-	te verbeuren dwangsom € 750,-

**Bestuurlijke boete Wgv**

Overtreding	Artikel Wgv	Bij 1° overtreding	Bij 2° overtreding	Vanaf de 3° overtreding
1) Discriminatie	Artikel 2, lid 2, onder a	€ 3.000,-	€ 4.500,-	€ 6.000,- Lineair oplopen boetebedrag: + € 1.500 per extra overtreding
2) Intimidatie	Artikel 2, lid 2, onder b	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 8.000,- Lineair oplopen boetebedrag: + € 2.000 per extra overtreding
3) Een te hoge waarborgsom (max. is twee keer de huurprijs)	Artikel 2, lid 2, onder c	Waarschuwing	€ 1.200,-	€ 1.800,- Lineair oplopen boetebedrag: + € 600 per extra overtreding
4) Het niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	Artikel 2, lid 2, onder d	X	€ 1.000,-	€ 1.500,- Lineair oplopen boetebedrag: + € 500 per extra overtreding
4A) Bij verhuur verblijfsruimte aan arbeidsmigranten: huurovereenkomst is afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vastgelegd	Artikel 2, lid 3, onder a	€ 1.000,-	€ 1.500,-	€ 2.000,- Lineair oplopen boetebedrag: + € 500 per extra overtreding
5) Het niet schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder of bij verhuur aan arbeidsmigranten deze niet verstrekken in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt	Artikel 2, lid 2, onder e & Artikel 2, lid 3, onder b	X	€ 750,-	€ 1.500,- Lineair oplopen boetebedrag: + € 750 per extra overtreding
6) Foutieve servicekosten	Artikel 2, lid 2, onder f	Waarschuwing	€ 1.000,-	€ 1.500,- Lineair oplopen boetebedrag: + € 500 per extra overtreding
7) Dubbele bemiddelingskosten	Artikel 2, lid 4	Waarschuwing	€ 1.000,-	€ 1.500,- Lineair oplopen boetebedrag: + € 500 per extra overtreding

De **lineaire verhoging** houdt het volgende in:



Bij een eerste overtreding wordt bijvoorbeeld een bestuurlijke boete van € 1.000,- opgelegd. Bij de tweede overtreding wordt het bedrag van de bestuurlijke boete verhoogd met de helft van dit bedrag (€ 500,-). De bestuurlijke boete voor de tweede overtreding bedraagt dan € 1.500,-. Per overtreding wordt het bedrag van de bestuurlijke boete vermeerderd met de helft van het bedrag van de eerste overtreding. De bestuurlijke boete voor de derde overtreding bedraagt dan dus € 2.000,-.