

Beleidsregels toezicht en handhaving Wet betaalbare huur

Gemeenten kunnen al handhaven op de landelijke algemene regels voor goed verhuurderschap. Gemeenten kunnen per 1 januari 2025 voor het laag- en middensegment huur ook handhaven op:

- Maximale huurprijs
- Maximale huurprijsverhogingen
- Informatieplicht verhuurders: puntentelling verstrekken.

Ook als de verhuurder Poort 6 is.

Voor de inrichting van het toezicht en de handhaving maken we gebruik van het aangepaste handhavingsprotocol van de VNG: Handhaving Wet goed verhuurderschap (Wgv) Actualisering wet betaalbare huur, juli 2024. Dit protocol omvat o.a. een escalatieladder. Bij het doorlopen van de escalatieladder maakt de gemeente steeds een proportionele keuze en houdt daarbij rekening met de mate van professionaliteit van de verhuurder, de ernst van de overtreding en de herhaling van de overtreding.

In aanvulling op het VTH-Beleid volgen hieronder beleidsregels over het uitvoeren van de toezicht- en handhavingstaken per 1 januari 2025. Bij actualisatie van het VTH-Beleid worden de beleidsregels daarin opgenomen.

Beleidsregel Goede gesprek (ook) met verhuurder

Doel van VTH-Beleid van de Gemeente Gorinchem is het realiseren van goed naleefgedrag van regels. Onderdeel van de naleefstrategie is het voeren van een goed gesprek met de vermeende overtreder met als doel het informeren, oplossingen vinden en het voorkomen van juridische procedures. Het goede gesprek met de verhuurder die vermoedelijk de regels overtreedt, vindt plaats in de processtap 'Hoor en wederhoor'.

Beleidsregel Samenloop Huurcommissie en gemeente

De huurder kiest of hij zijn geschil voorlegt aan de Huurcommissie of een handhavingstraject start bij de gemeente. Combineren - naast elkaar of na elkaar - kan ook. Voordeel voor een huurder om zowel naar de Huurcommissie te stappen als het gemeentelijk meldpunt te gebruiken, is dat de huurder zowel financieel gecompenseerd (terugbetalen teveel betaalde huur) kan worden, als de verhuurder een sanctie kan krijgen.

Als een geschil is voorgelegd aan de Huurcommissie wacht de gemeente de uitspraak af. De behandeling van het handhavingsverzoek wordt in afwachting daarvan opgeschort. Of een geschil is voorgelegd aan de Huurcommissie kan op twee manieren blijken:

1. De huurder geeft dit te kennen;
2. Dit blijkt uit inzage¹ door de toezichthouder in het openbare register van de lopende zaken van de Huurcommissie.

Notificatie mogelijk per e-mail bij een definitieve uitspraak is een aan te vinken optie in het klantportaal MijnHuurcommissie. Na de uitspraak hervat de gemeente de behandeling van het handhavingsverzoek, waarbij de uitspraak als bewijsstuk dient.

Beleidsregel Samenloop bestuursrecht en strafrecht bij intimidatie en discriminatie

Intimidatie en discriminatie zijn verboden en strafbaar op grond van het Wetboek van Strafrecht. Samenloop tussen straf- en bestuursrecht is niet uit te sluiten. In die gevallen gelden de volgende voor-rangsregels

Aangifte gedaan

Als een woningzoekende of huurder te kennen geeft dat aangifte is gedaan en het Openbaar Ministerie tot vervolging is of zal overgaan, ziet het college af van het opleggen van een bestuurlijke boete (dit volgt uit artikel 5:44 Awb). Bestuursdwang of een last onder dwangsom kunnen nog wel worden opgelegd, mits deze herstelsanctie effectief en passend is. Als het Openbaar Ministerie alsnog afziet van strafvervolging² kan de gemeente een boete opleggen.

1) Inzage verloopt via het klantportaal van de Huurcommissie: MijnHuurcommissie

2) Dit kan blijken uit een mededeling van de officier van justitie of uit het uitblijven van een reactie van de officier van justitie na dertien weken.

Zonder aangifte

Op basis van artikel 5:44 Awb vindt overleg plaats tussen het college en het Openbaar Ministerie in het geval dat een gedraging die beboet kan worden tevens een strafbaar feit is. In Gorinchem wordt per individueel geval de keuze gemaakt voor bestuurlijke of strafrechtelijke afdoening.

Beleidsregel Prioriteiten

Gemeenten hebben in beginsel een handhavingsplicht, maar beschikken niet over oneindige handhavings- en toezichtcapaciteit. De gemeente Gorinchem is zich bewust van het spanningsveld tussen wat moet en wat haalbaar is. Daarom moet de gemeente Gorinchem verantwoorde keuzes maken (prioriteiten stellen) over de inzet van toezichthouders en andere betrokken medewerkers vanuit de financiële middelen die vanuit het Rijk beschikbaar worden gesteld voor de nieuwe toezicht- en handhavingstaken. De ambtelijke capaciteit is kwalitatief op voldoende niveau om deze taken goed te kunnen uitvoeren. Kwantitatief is de capaciteit beperkt.

Bij het maken van keuze over het inzetten van beperkte capaciteit weegt mee dat de toezicht- en handhavingstaken van de gemeente een aanvulling zijn op rechtsbescherming door de Huurcommissie. De insteek van de Wet betaalbare huur is dat de Huurcommissie de primaire route blijft. In veel gevallen zal het voor de huurder sneller en effectiever zijn om deze route te kiezen dan het doen van een handhavingsverzoek. Ook weegt mee dat veel huurders niet altijd blij zullen zijn met ambtshalve toezicht en handhaving door de gemeente.

Om de toezichthouders en andere betrokken medewerkers zo effectief mogelijk in te zetten geeft de gemeente Gorinchem prioriteit aan het behandelen van handhavingsverzoeken van huurders. Er geldt een piepsysteem. De gemeente ziet wel een bescheiden rol bij het aanvullend beschermen van huurders met een beperkt doenvermogen tegen hoge huurprijzen, mits de huurder instemt met toezicht en handhaving richting zijn verhuurder. In dit geval is de bedoeling van de huurder leidend.

Beleidsregel bijvangst

Als een toezichthouder bij een controle in een woning, bijvoorbeeld bij bouwtoezicht of een controle op basis van de Basisregistratie personen als bijvangst een overtreding van de Wet betaalbare huur heeft, gaat hij daarover het gesprek aan met de verhuurder.

Als een toezichthouder tijdens het onderzoek naar een overtreding van de Wet betaalbare huur stuit op een acute gevaarlijke of ongezonde woonsituatie (toezicht op Besluit bouwwerken leefomgeving) geeft dit aanleiding tot nader onderzoek door bouwtoezicht. Dit geldt ook bij signalen uit de organisatie.