

Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap Arnhem

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ARNHEM,

Gelet op artikel 4:81, eerste lid, en artikel 5:46, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 2 en 19, eerste lid en tweede lid, Wet goed verhuurderschap en artikel 160, eerste lid, aanhef en onder a, van de Gemeentewet,

Overwegende dat de gemeente Arnhem verantwoordelijk is voor het handhaven van de regels van goed verhuurderschap op basis van de Wet goed verhuurderschap;
Overwegende dat de gemeente Arnhem ter bevordering van de handhaving van de regels van goed verhuurderschap en leefbaarheid eveneens vergunningsplichten voor verhuur van woonruimtes en voor verhuur van verblijfsruimtes arbeidsmigranten invoert met de Verhuurverordening Arnhem 2025;
Overwegende dat de gemeente Arnhem transparant en navolgbare kaders voor handhaving op heeft te stellen voor bewoners, verhuurders en huurders;

Besluit

Vast te stellen de navolgende beleidsregels:

Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap Arnhem

Artikel 1 Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

1. Bedrijfsmatige overtreding: een overtreding gepleegd door een overtreder die ten minste twee zelfstandige woonruimten of verblijfsruimten verhuurd of een overtreder die een verhuurbemiddelaar is als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
2. Beleidsregels: Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap Arnhem
3. Boete: de bestraffende sanctie als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid, onderdeel c, van de Algemene wet bestuursrecht;
4. Bijstandsnorm: hoogte van de bijstandsuitkering gerelateerd aan de leeftijd en huishouden van de overtreder als geregeld in de Participatiewet;
5. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem;
6. Last onder dwangsom: de herstellende sanctie als bedoeld in artikel 5:31d van de Algemene wet bestuursrecht;
7. Netto maandinkomen: de maandelijkse inkomsten uit werk en woning (bijvoorbeeld loon of uitkering) als bedoeld in de Wet Inkomstenbelasting 2001, na aftrek van belastingen en premies;
8. Overtreder: degene die de overtreding pleegt of medepleegt als bedoeld in artikel 5:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
9. Overtreding: een overtreding als bedoeld in artikel 5:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;
10. Recidive: indien binnen een tijdvak van vier jaar nadat een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de Wet, nogmaals een overtreding van de Wet is geconstateerd;
11. Verblijfsruimte: een verblijfsruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
12. Vermogen: bezittingen die behoren tot de rendementsgrondslag bedoeld in artikel 5.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001;
13. Verordening: Verhuurverordening Arnhem 2025;
14. Wet: de Wet goed verhuurderschap;
15. Woonruimte: een woonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
16. WWS: Woningwaarderingstelsel als bedoeld in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Artikel 2 Reikwijdte beleidsregels

Deze beleidsregels zijn van toepassing op overtreding van de artikelen 2, artikel 2a, artikel 8, eerste, tweede of derde lid, van de door de Wet aan de vergunning verbonden voorwaarden, artikel 12, derde lid van de Wet of op basis artikelen 2, eerste lid, en 3, eerste lid van de verordening.

Artikel 3 Handhavingstabel

Bij overtredingen bedoeld in artikel 2 van deze beleidsregels hanteert het college het handhavingprotocol in de toelichting van deze beleidsregels.

Artikel 4 Bestuurlijke boete

Bij het opleggen van een bestuurlijke boete hanteert het college de boetebedragen zoals aangegeven in de verordening.

Artikel 5 Mate van verwijtbaarheid

1. Bij de berekening van de bestuurlijke boete voor overtredingen bedoeld in artikel 2 van deze beleidsregels wordt voor alle overtredingen zoals onderscheiden in de boetetabel behorende bij de verordening als uitgangspunt het boetenormbedrag gehanteerd. Deze normbedragen zijn van toepassing indien sprake is van normale verwijtbaarheid.
2. Indien in afwijking van het eerste lid sprake is van een andere mate van verwijtbaarheid gaat het college in de berekening uit van de volgende categorisering:
 - a. Het college hanteert 200% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in artikel 4 indien de overtreder naar het oordeel van het college met opzet handelt in strijd met de Wet.
 - b. Het college hanteert 150% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in artikel 4 indien naar het oordeel van het college sprake is van ernstige nalatigheid of omstandigheden die in onderlinge samenhang bezien leiden tot grove schuld bij de overtreder.
 - c. Het college hanteert 50% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in artikel 4 indien de overtreder aannemelijk maakt dat de ernst van de overtreding beperkt is of indien de overtreder aannemelijk maakt dat er sprake is van verminderde verwijtbaarheid ten aanzien van de overtreding.
3. Bij het bepalen van de mate van verwijtbaarheid kunnen in ieder geval de volgende omstandigheden meewegen:
 - a. eerdere interventies of overtredingen;
 - b. andere overtredingen in de controleperiode;
 - c. het behaald voordeel met de overtreding;
 - d. de impact/duur van de overtreding; en
 - e. of de overtreding op eigen initiatief is beëindigd.

Artikel 6 Geringe financiële draagkracht van de overtreder

1. Het college kan de op te leggen boete verlagen indien de overtreder aannemelijk maakt dat, gelet op de geringe financiële draagkracht van de overtreder, de volledige boete onevenredige gevolgen heeft voor de overtreder.
2. Van onevenredige gevolgen als bedoeld in het eerste lid kan sprake zijn indien de overtreder aannemelijk maakt dat het netto maandinkomen van de overtreder, bij aflossing van de volledige boete in 60 maandelijkse termijnen, tot onder de geldende bijstandsnorm van de overtreder daalt.
3. Bij de beoordeling of het aannemelijk is dat de situatie bedoeld in het tweede lid zich voordoet, kan het college rekening houden met eventueel aanwezig vermogen, andere inkomsten dan bedoeld in het derde lid, het voordeel dat de overtreder heeft genoten uit de overtreding, draagkracht en vermogen van de andere leden van het huishouden van de overtreder en eventuele andere sancties die zijn opgelegd door bijvoorbeeld een woningcorporatie voor dezelfde overtreding.
4. Het college kan de boete matigen bij geringe financiële draagkracht bij rechtspersonen met een reële onderneming in het geval de boete naar alle waarschijnlijkheid zal leiden tot een faillissement of een daarmee vergelijkbare situatie en dit ernstige gevolgen heeft voor de overtreder en/of werknemers van de overtreder.
5. Het college matigt de boete niet indien onvolledige, onjuiste of vervalste documenten worden overlegd om de geringe financiële draagkracht aan te tonen.
6. Om het college in staat te stellen te beoordelen of de boete gematigd wordt op grond van geringe financiële draagkracht legt de overtreder in ieder geval, voor zover relevant, de volgende documenten over:
 - a. de aangiften en definitieve aanslagen Inkomstenbelasting van de Belastingdienst over de drie jaren voorafgaand aan de overtreding van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden;
 - b. een kopie van de huurovereenkomst, in het geval een bewijs nodig is dat aantoonde dat de overtreder een woning huurt;
 - c. de aanslagen onroerende zaakbelasting van de afgelopen drie jaren in geval de overtreder of een ander lid van het huishouden panden bezit. Dit hoeft niet voor de woning waar de overtreder hoofdverblijf heeft;
 - d. bankafschriften van rekeningcourant- en spaarrekeningen van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden over de periode van drie jaar voor de datum waarop de bestuurlijke boete werd opgelegd;
 - e. de meest recente salaris- of uitkeringsspecificatie van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden;
 - f. jaarrekening en winst- en verliesrekening van de afgelopen drie jaar voorafgaand aan de overtreding; en
 - g. de aangiften en definitieve aanslagen Vennootschapsbelasting van de Belastingdienst over de drie jaren voorafgaand aan de overtreding.

Artikel 8 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de bekendmaking.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Arnhem in zijn vergadering van 5 november 2024.

De secretaris,

de burgemeester,

TOELICHTING OP DE BELEIDSREGELS

1. Algemeen

1.1 Inleiding

De Wet goed verhuurderschap (hierna: de Wet) bevat landelijke algemene regels die een norm stellen voor goed verhuurderschap waar verhuurders en verhuurbemiddelaars naar moeten handelen. Daarnaast voert de Verhuurverordening Arnhem 2025 (hierna: de verordening) een vergunningplicht voor het verhuren van reguliere woonruimten in bepaalde wijken en een vergunningplicht voor het verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten in. Het college is verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving op de Wet en de verordening. Handhaving kan in verschillende vormen plaatsvinden. Op grond van de Gemeentewet heeft het college het instrument bestuursdwang en dwangsom tot hun beschikking. In de verordening is in de aanvulling daarop in het opleggen van een bestuurlijke boete voorzien omdat dit in de praktijk effectiever kan zijn. In de verordening is een boetetabel opgenomen. In deze beleidsregels van het college wordt invulling gegeven aan de wijze waarop gebruik wordt gemaakt van de handhavingsinstrumenten/de bestuurlijke boete. Het college past daarbij een zogenoemde escalatieladder toe.

1.2 Escalatieladder

Wanneer melding wordt gemaakt danwel om een andere reden onderzoek wordt verricht of sprake is van een overtreding, gaat het college met de veronderstelde overtreder in beginsel eerst in gesprek. Indien een gesprek met de verhuurder niet helpt om de overtreding te beëindigen mag het college een last onder bestuursdwang/last onder dwangsom of een bestuurlijke boete opleggen. Omdat het college van mening is dat niet iedere op zichzelf staande verplichting een even erge schending is van de normen van goed verhuurderschap, is de escalatieladder gedifferentieerd. Handhaving zal dan ook per overtreden verplichting afzonderlijk geschieden.

Bij verplichtingen waar een herstelactie mogelijk is, zoals verplichtingen gericht op het voldoen aan administratieve eisen alsook verplichtingen tegen verloedering en negatieve effecten op leefbaarheid van woon- of verblijfsruimte, zal aan de overtreder een herstelsanctie in de vorm van een last onder dwangsom worden opgelegd. Bij een last onder dwangsom bij een verplichting gericht op het voldoen aan administratieve eisen wordt een hersteltermijn van veertien dagen gehanteerd. Bij een last onder dwangsom bij een verplichting tegen verloedering en negatieve effecten op leefbaarheid van woon- of verblijfsruimte hanteert het college in de regel een hersteltermijn van twee maanden. Aan de overtreder zal bij het opleggen van een herstelsanctie worden gemeld dat bij een volgende of voortdurende overtreding na een afgelopen hersteltermijn een bestuurlijke boete zal worden opgelegd en dat zijn gegevens openbaar zullen worden gemaakt. De bestuurlijke boete is een punitieve sanctie, die haar grondslag vindt in de verordening. Bij een voortdurende overtreding of een tweede overtreding zal, nadat de eerder opgelegde last onder dwangsom is verbeurd, worden overgegaan tot oplegging van een bestuurlijke boete en zullen de gegevens van de overtreder openbaar worden gemaakt. De overtreder is op dat moment immers al meerdere keren op zijn strijdig handelen met wet- en regelgeving gewezen en heeft zijn gedrag niet aangepast. Indien de verhuurder of verhuurbemiddelaar na een eerste bestuurlijke boete nog steeds zijn gedrag niet aanpast, kan de verhoogde bestuurlijke boete voor recidive worden opgelegd.

Bij verplichtingen waar een herstelactie richting huurder onmogelijk is, zoals verplichtingen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin en verplichtingen tegen discriminatie en intimidatie, en overtreding zwaarder wordt gekwalificeerd door het college, zoals verplichtingen gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur, kiest het college ervoor bij een overtreding geen herstelsanctie op te leggen. Het college zal daarentegen na een waarschuwing een bestuurlijke boete opleggen. Dit met als doel mogelijke overtreders van daden waartegen geen herstelactie mogelijk is af te schrikken en overtreders bij dergelijk zwaarwegende overtredingen passend te sanctioneren. Bij het eerste gesprek met de veronderstelde overtreder zal dan ook worden gemeld dat bij het geen gevolg geven aan de waarschuwing

een bestuurlijke boete zal worden opgelegd en dat gegevens openbaar zullen worden gemaakt. Indien de verhuurder of verhuurbemiddelaar na een eerste bestuurlijke boete nog steeds zijn gedrag niet aanpast, kan de verhoogde bestuurlijke boete voor recidive worden opgelegd.

Indien een overtreder de algemene regels van goed verhuurderschap overtreedt en hem in een het tijdvak van vier jaar voor de constatering van deze overtreding reeds tweemaal een boete is opgelegd voor het overtreden van de algemene regels van goed verhuurderschap, kan het college besluiten tot inbeheername van de betreffende woon- of verblijfsruimte. Indien het college op basis van bepalingen in de Wet een verhuurvergunning weigert of intrekt, terwijl de betreffende woon- of verblijfsruimte in gebruik is door een huurder, is het college verplicht tot inbeheername van de betreffende woon- of verblijfsruimte. Deze inbeheername is niet aan tijd gebonden maar in beginsel wel een tijdelijke maatregel, die opgeheven kan worden als door de verhuurder voldaan is aan de volgende voorwaarden: de verhuurder heeft door middel van een verhuurplan naar het oordeel van het college voldoende aannemelijk gemaakt dat hij in de toekomst zal handelen in overeenstemming met de algemene regels of de vergunningsvoorwaarden; indien van toepassing: de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen zijn uitgevoerd, en de na verrekening met de geïnde huurpenningen resterende kosten door de verhuurder zijn voldaan. Gezien het ingrijpende aard van inbeheername en haar rol als ultimum remedium, zal het college terughoudend zijn in het opleggen van deze sanctie en context afhankelijk handelen.

Een overzicht van het handhavingsbeleid is zichtbaar in de handhavingstabel aan de onderkant van deze beleidsregels.

1.3 Algemene uitgangspunten boetebeleid

Deze beleidsregel voorziet in een boetebeleid bij verschillende overtredingen van de Wet. Omdat het college van mening is dat niet iedere opzichzelfstaande verplichting een even erge schending van de normen van goed verhuurderschap oplevert zijn de boetebedragen gedifferentieerd, waarbij met name de ernst van de betreffende overtreding de hoogte van het boetenormbedrag bepaalt.

Sommige overtredingen hebben in beginsel een administratief karakter. Deze kwalificeert het college als minder erge overtredingen, waar ook een relatief lager boetenormbedrag aan wordt gekoppeld. Desalniettemin is bij een aantal van deze verplichtingen gericht op het voldoen aan administratieve eisen de relatie met financieel gewin dusdanig groot dat het college bij deze overtredingen kiest voor een relatief hoger boetenormbedrag. Binnen de categorie financieel gewin wordt bij het teveel vragen van huur extra onderscheid gemaakt, in verhouding tot de mate waarin teveel huur wordt gevraagd. Verder wordt ten aanzien van de overtreder onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatig en niet-bedrijfsmatig. Van bedrijfsmatig wordt gesproken indien een overtreder ten minste twee zelfstandige woonruimten verhuurt. Reden om in de boetenormbedragen onderscheid te maken tussen bedrijfsmatig en niet-bedrijfsmatig is dat van iemand die bedrijfsmatig handelt ook meer verwacht mag worden. Hoewel de regels voor elke verhuurder gelden en elke verhuurder deze in beginsel ook behoort te kennen, ziet het college voor diegenen die bedrijfsmatig handelen een extra verantwoordelijkheidsplicht.

Tot slot is ook recidive reden voor een verhoogd boetenormbedrag ten opzichte van het boetenormbedrag bij een eerste bestuurlijke boete. Een overtreder is dan immers al meermaals op de regels gewezen en de eerste boete was kennelijk niet afschrikwekkend genoeg. Bij cumulatie van verschillende overtredingen zal bij een eerste boete het maximum gelden van de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (per 1 januari 2024: €25.750) en bij recidive het maximum van de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (per 1 januari 2024: €103.000). Door een escalatieladder toe te passen en de boetenormbedragen te differentiëren naar de categorie overtreding en overtreder wordt voldaan aan de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit.

Een overzicht van het boetebeleid is zichtbaar in de boetetabel in de verordening.

Handhavingstabel

Hieronder wordt per verplichting aangegeven welke handhavende maatregel volgt. Voor de hoogtes van de bestuurlijke boete wordt verwezen naar de Verhuurverordening 2025.

Overtreding van artikelen van de Wet	In praktijk	Waar-schu-wing	Last onder dwang-som	Be-stuur-lijke boete	In-be-heer-name
gericht op het voldoen aan administratieve eisen					
Artikel 2, tweede lid, onder d	Het niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	✓	✓	✓	✓

Artikel 2, tweede lid, onder e punt 1	Het niet schriftelijk vastleggen van rechten en plichten in de huurovereenkomst	✓	✓	✓	✓
Artikel 2, tweede lid, onder e punt 2	Het niet schriftelijk vastleggen van waarborgsom en proces daaromtrent in de huurovereenkomst	✓	✓	✓	✓
Artikel 2, tweede lid onder e punt 3	Het niet schriftelijk vastleggen van contactgegevens in de huurovereenkomst	✓	✓	✓	✓
Artikel 2, tweede lid, onder e punt 4	Het niet schriftelijk vastleggen van contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt goed verhuurderschap in de huurovereenkomst	✓	✓	✓	✓
Artikel 2, tweede lid, onder e punt 5	Het niet schriftelijk vastleggen van servicekosten en proces daaromtrent in de huurovereenkomst	✓	✓	✓	✓
Artikel 2, derde lid onder b	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 8 eerste lid, onder a	Het niet invulling geven aan de regels van goed verhuurderschap	✓	✓	✓	✓
gericht tegen onrechtmatig financieel gewin					
Artikel 2, tweede lid, onder c	In rekening brengen van een te hoge waarborgsom (max. twee keer de huurprijs)	✓	x	✓	✓
Artikel 2, tweede lid, onder f	In rekening brengen van foutieve servicekosten	✓	x	✓	✓
Artikel 2, vierde lid	In rekening brengen van dubbele bemiddelingskosten	✓	x	✓	✓
Artikel 2a, eerste lid	In rekening brengen van een te hoge huurprijs zelfstandige wooneenheden tot en met 183 punten WWS	✓	x	✓	✓
Artikel 2a, derde lid	In rekening brengen van een te hoge huurprijs onzelfstandige wooneenheden tot en met 183 punten WWS	✓	x	✓	✓
Artikel 2a, vierde lid	In rekening brengen van een te hoge huurprijsstijging	✓	x	✓	✓
gericht tegen verloedering en negatieve effecten op leefbaarheid van woon- of verblijfsruimte					
Artikel 8, eerste lid, onder b	Bij verhuurvergunning en vergunning verhuur arbeidsmigranten: Het niet opstellen en uitvoeren van een onderhoudsplan	✓	✓	✓	✓
Artikel 8, tweede lid, onder b	Bij verhuur verblijfsruimte aan arbeidsmigranten: Geen afgesloten slaapruidtes voor arbeidsmigranten	✓	✓	✓	✓
Artikel 8, tweede lid, onder c	Bij verhuur verblijfsruimte aan arbeidsmigranten: Te weinig voorzieningen voor het bereiden en bewaren van voeding, wasruimtes en douches voor het maximaal aantal arbeidsmigranten in het gebouw	✓	✓	✓	✓
gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur					
Artikel 2, tweede lid, onder a	Discriminatie	x	x	✓	✓
Artikel 2, tweede lid, onder b	Intimidatie	x	x	✓	✓
Artikel 2, derde lid, onder a	Bij verhuur verblijfsruimte aan	✓	x	✓	✓

	arbeidsmigranten: huurovereenkomst niet afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vastgelegd				
Artikelen 2, eerste lid, en 3, eerste lid van de verordening	Bij verhuur zonder vereiste verhuurvergunning of verhuurvergunning arbeidsmigranten	✓	x	✓	✓
Artikel 12, derde lid	Bij verboden binnentreden en acties in beheergenomen eenheden	✓	x	✓	✓