



Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap 2025

Het college:

1. stelt de geactualiseerde 'Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap 2025' vast;
2. stelt het interne handhavingsprotocol "Wet goed verhuurderschap 2025" vast.

De algemene regels Wgv incl. Wbh

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
1. Geen onge-rechtvaardigd onderscheid maken (discriminatie)	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 gehanteerde proces dat zorgt voor het voorkomen van discriminatie .	Wgv gaat om: • een heldere en transparante selectieprocedure hanteren; • objectieve selectiecriteria gebruiken en communiceren bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte; en • de keuze voor de gekozen huurder aan de afgevozen kandidaat-huurders motiveren. • over een (schriftelijk vastgelegde) werkwijze beschikken die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie (en hier uitvoering aan geven); • de werkwijze en maatregelen wanneer nodig actualiseren; • ervoor te zorgen dat eenieder kennis kan nemen van de geldende werkwijze.
2. Niet intimideren	De verhuurder dient zich te onthouden van iedere vorm van intimidatie : "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: • op een juiste wijze en met respect voor de huurder omgaan met klachten; • geen vormen van fysieke of seksuele bedreiging of intimidatie hanteren; • geen voorzieningen saboteren waar de huurder recht op heeft; • 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).
3. Maximering waarborgsom op tweemaal de huurprijs	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 (artikel 261b, tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek), waarin de hoogte van de waarborgsom wordt gemaximeerd op tweemaal de kale aanvangshuurprijs .
4. Schriftelijke huurovereenkomst	• De verhuurder of de verhuurbemiddelaar is verplicht de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen. • Bij de verhuur aan arbeidsmigranten dient de huurovereenkomst separaat van de overeenkomst tot het verrichten van arbeid	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 <u>artikel 201 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek</u> . 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 essen-



	te worden vastgelegd: hiermee ontstaat een scheiding van het huur- en arbeidscontract, en daarmee «baan en bed», en afhankelijkheid. • de huuroverkomst wordt verstrekt in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft à Dit geldt voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023.	tialia waaraan voldaan moet zijn om te spreken van een huurovereenkomst: • het verschaffen van gebruik van een zaak door de verhuurder, en • het verrichten van een tegenprestatie door de huurder.
5. Schriftelijk informatie aan de huurder verstrekken	De verhuurder of de verhuurder-middelaar heeft de plicht om schriftelijk informatie aan de huurder te verstrekken. à 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.	De verhuurder dient de huurder te informeren over: • de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde. Deze volgen uit de <u>Regeling goed verhuurderschap</u>; • contactgegevens van een contactpunt waar de huurder vragen over de woning kan stellen; • 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; • als de verhuurder servicekosten bij de huurder in rekening brengt: de hoogte van de servicekosten en een jaarlijkse volledige kostenspecificatie aan de huurder. • de huurder moet worden geïnformeerd over de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt. • de huurder moet worden geïnformeerd over het de waardering van de kwaliteit van de woonruimte. • bij verhuur aan arbeidsmigranten moet de informatie en de huurovereenkomst worden verstrekt in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft of een andere taal waarin hij helder kan communiceren.
6. Servicekosten in rekening brengen conform Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek	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. Kale huurprijs • 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). • 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. Servicekosten • 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. • 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. Overige kosten • 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. • Voor aanvullende zaken en diensten (o.a. fitness, zorg, maaltijdservice) kunnen huurder en verhuurder een apart contract afsluiten.
7. Verhuurbemiddelaars brengen geen dubbele bemiddelingskosten in rekening	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 Burgerlijk Wetboek</u> . Er geldt een verbod op het dienen van twee heren bij koop of huur van onroerende zaken.	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 onroerende 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.
8. Het WWS(O) wordt dwingend voor het sociale en middenhuur segment	Het is verboden een gereguleerde woonruimte (186 WWS-punten- (€1.123,13 prijspeil jan. 2024) te verhuren met een huurprijs die hoger is dan het WWS(O) toestaat.	Het gereguleerde segment betreft ook de middenhuur (tot 186 punten). Gemeenten kunnen handhaven indien verhuurders te hoge huurkosten in rekening brengen, gemeenten kunnen er echter niet voor zorgen dat huurders te veel betaalde huur terugkrijgen, dat kan enkel de Huurcommissie. Het is daarom aan te bevelen dat het huurders duidelijk wordt gemaakt dat zij zich bij de Huurcommissie melden. Gemeenten krijgen inzicht in lopende zaken bij de Huurcommissie en de uitspraken die zij doet, en kunnen de door hen opgestelde puntentelling gebruiken in de handhaving. Indien er geen zaak bij de Huurcommissie loopt, kunnen gemeenten zelf een WWS-puntentelling uitvoeren of, tegen een vergoeding van € 500, een verklaring van de puntentelling aan de Huurcommissie vragen.
9. Maximaliseren huurprijsverhoging	Met ingang van de Wet betaalbare huur is het verhuurders, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen verboden een huurverhoging toe te passen die het maximaal toegestane huurverhogingspercentage overschrijdt.	De maximale huurverhoging is vastgelegd in een ministeriële regeling bij of krachtens artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en geldt voor het gereguleerde segment. Per woningsegment geldt een ander percentage waarbij de huurprijs verhoogd kan worden. Zie voor de actuele percentages de website van de Rijksoverheid, voor 2024 is dat <u>hier te vinden</u> .

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. Over het algemeen wordt er in eerste instantie een waarschuwing bestuurlijke boete verstuurd en eventueel een (waarschuwing) last onder dwangsom. Bij herhaalde overtreding kan er een bestuurlijke boete volgen.

Bij vaststelling van een eerste overtreding volgt dus veelal een **waarschuwing** (bestuurlijke boete/last onder dwangsom), 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	Last onder dwangsom	Waarschuwing bestuurlijke boete	Bestuurlijke boete	
1. Discriminatie	0	0	0	X	Gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur: bestuurlijke boete.
2. Intimidatie	0	0	0	X	Gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur: bestuurlijke boete.
3. Een te hoge waarborgsom (max. is twee keer de huurprijs)	0	0	X	X	Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin: waarschuwing bestuurlijke boete. Bij een tweede overtreding volgt een bestuurlijke boete.
4. Het niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	X	X	X	X	Gericht op het voldoen aan administratieve eisen: waarschuwing last onder dwangsom (redelijke termijn van in de regel 14 dagen voor herstel), bij geen herstel volgt een last onder dwangsom. Daarnaast wordt er een waarschuwing bestuurlijke boete verstuurd. Vanaf een tweede overtreding wordt er naast een (waarschuwing) last onder dwangsom ook een bestuurlijke boete opgelegd.
4a. Bij verhuur verblijfsruimte aan arbeidsmigranten: huurovereenkomst is afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vastgelegd	X	X	X	X	Gericht op het voldoen aan administratieve eisen en het voorkomen van misstanden bij verhuur: waarschuwing last onder dwangsom (redelijke termijn van in de regel 14 dagen voor herstel), bij geen herstel volgt een last onder dwangsom. Daarnaast wordt er een waarschuwing bestuurlijke boete verstuurd. Vanaf een tweede overtreding wordt er naast een (waarschuwing) last onder dwangsom ook een bestuurlijke boete opgelegd.
5. Het niet schriftelijk verstrekken van informatie of bij verhuur aan arbeidsmigranten deze niet verstrekken in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt	X	X	X	X	Gericht op het voldoen aan administratieve eisen: waarschuwing last onder dwangsom (redelijke termijn van in de regel 14 dagen voor herstel), bij geen herstel volgt een last onder dwangsom. Daarnaast wordt er een waarschuwing bestuurlijke boete verstuurd. Vanaf een tweede overtreding wordt er naast een (waarschuwing) last onder dwangsom ook een bestuurlijke boete opgelegd.
6. Foutieve servicekosten	0	0	X	X	Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin: waarschuwing bestuurlijke boete. Bij een tweede overtreding volgt een bestuurlijke boete.
7. Dubbele bemiddelingskosten	0	0	X	X	Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin: waarschuwing bestuurlijke boete. Bij een tweede overtreding volgt een bestuurlijke boete.



8. Het WWS(O) wordt dwingend voor het sociale en middenhuur segment	0	0	X	X	Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin: waarschuwing bestuurlijke boete. Bij een tweede overtreding volgt een bestuurlijke boete.
9. Maximaliseren huurprijsverhoging	0	0	X	X	Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin: waarschuwing bestuurlijke boete. Bij een tweede overtreding 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 kan (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

Tabel overtredingen in het eerste pand

Overtreding	Artikel Wgv	Bij 1 ^e overtreding in het eerste pand	Bij 2 ^e overtreding in het eerste pand	Vanaf de 3 ^e overtreding in het eerste pand
4. Het niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	Artikel 2, lid 2, onder d	Waarschuwing last onder dwangsom (termijn van 14 dagen voor herstel)	Opleggen last onder dwangsom van € 1.000,- per constatering met een maximum van € 5.000,-	te verbeuren dwangsom € 1.000,-
4a. Bij verhuur verblijfsruimte aan arbeidsmigranten: huurovereenkomst is afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vastgelegd	Artikel 2, lid 3, onder a	Waarschuwing last onder dwangsom (termijn van 14 dagen voor herstel)	Opleggen last onder dwangsom van € 1.000,- per constatering met een maximum van € 5.000,-	te verbeuren dwangsom € 1.000,-
5a. Het niet schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder	Artikel 2, lid 2, onder e onder 1, 2, 3, 4	Waarschuwing last onder dwangsom (termijn van 14 dagen voor herstel)	Opleggen last onder dwangsom van € 750,-. Per constatering met een maximum van € 3.750,-	te verbeuren dwangsom € 750,-
5b. Het niet schriftelijk verstrekken van de jaarafrekening servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek	Artikel 2, lid 2, sub e onder 5	Waarschuwing last onder dwangsom (termijn van 14 dagen voor herstel)	Opleggen last onder dwangsom van € 750,-. Per constatering met een maximum van € 3.750,-	te verbeuren dwangsom € 750,-



5c. Het niet schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder over de waardering van de kwaliteit van de woonruimte, bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet	Artikel 2, lid 2, sub e onder 6	Waarschuwing last onder dwangsom (termijn van 14 dagen voor herstel)	Opleggen last onder dwangsom van € 750,-. Per constatering met een maximum van € 3.750,-	te verbeuren dwangsom € 750,-
5d. Het niet schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder bij verhuur aan arbeidsmigranten deze niet verstrekken in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt	Artikel 2, lid 3, sub b	Waarschuwing last onder dwangsom (termijn van 14 dagen voor herstel)	Opleggen last onder dwangsom van € 750,-. Per constatering met een maximum van € 3.750,-	te verbeuren dwangsom € 750,-

Tabel overtredingen in het tweede pand of elk ander pand van dezelfde verhuurder/verhuurbemiddelaar

Overtreding	Artikel Wgv	Bij 1° overtreding in het eerste pand	Bij 2° overtreding in het eerste pand	Vanaf de 3° overtreding in het eerste pand
4. Het niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	Artikel 2, lid 2, onder d	Waarschuwing last onder dwangsom (termijn van 14 dagen voor herstel)	Opleggen last onder dwangsom van € 1.000,- per constatering met een maximum van € 5.000,-	te verbeuren dwangsom € 1.000,-
4a. Bij verhuur verblijfsruimte aan arbeidsmigranten: huurovereenkomst is afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vastgelegd	Artikel 2, lid 3, onder a	Waarschuwing last onder dwangsom (termijn van 14 dagen voor herstel)	Opleggen last onder dwangsom van € 1.000,- per constatering met een maximum van € 5.000,-	te verbeuren dwangsom € 1.000,-
5a. Het niet schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder	Artikel 2, lid 2, onder e onder 1, 2, 3, 4	Waarschuwing last onder dwangsom (termijn van 14 dagen voor herstel)	Opleggen last onder dwangsom van € 750,-. Per constatering met een maximum van € 3.750,-	te verbeuren dwangsom € 750,-
5b. Het niet schriftelijk verstrekken van de jaarafrekening servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek	Artikel 2, lid 2, sub e onder 5	Waarschuwing last onder dwangsom (termijn van 14 dagen voor herstel)	Opleggen last onder dwangsom van € 750,-. Per constatering met een maximum van € 3.750,-	te verbeuren dwangsom € 750,-
5c. Het niet schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder over de waardering van de kwaliteit van de woonruimte, bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet	Artikel 2, lid 2, sub e onder 6	Waarschuwing last onder dwangsom (termijn van 14 dagen voor herstel)	Opleggen last onder dwangsom van € 750,-. Per constatering met een maximum van € 3.750,-	te verbeuren dwangsom € 750,-
5d. Het niet schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder bij verhuur aan arbeidsmigranten deze niet verstrekken in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt.	Artikel 2, lid 3, sub b	Waarschuwing last onder dwangsom (termijn van 14 dagen voor herstel)	Opleggen last onder dwangsom van € 750,-. Per constatering met een maximum van € 3.750,-	te verbeuren dwangsom € 750,-

De last onder dwangsom betreft een pandgebonden maatregel.
Een last onder dwangsom is een herstelmaatregel.

**Bestuurlijke boete Wgv**

Overtreding	Artikel Wgv	Bij 1 ^e overtre- ding	Bij 2 ^e overtre- ding	Vanaf de 3 ^e 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	Waarschu- wing	€ 1.200,-	€ 1.800,- Lineair oplopen boetebedrag: + € 600 per extra overtreding
4. Het niet schriftelijk vastleg- gen van de huurovereenkomst	Artikel 2, lid 2, onder d	Waarschu- wing	€ 1.000,-	€ 1.500,- Lineair oplopen boetebe- drag: + € 500 per extra over- treding
4a. Bij verhuur verblijfsruimte aan arbeidsmigranten: huur- overeenkomst 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
5a. Het niet schriftelijk verstrek- ken van informatie aan de huurder	Artikel 2, lid 2, onder e onder 1, 2, 3, 4	Waarschu- wing	€ 750,-	€ 1.500,- Lineair oplopen boetebe- drag: + € 750 per extra over- treding
5b. Het niet schriftelijk verstrek- ken van de jaarafrekening servi- cekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek	Artikel 2, lid 2, sub e onder 5	Waarschu- wing	€ 750,-	€ 1.500,- Lineair oplopen boetebe- drag: + € 750 per extra over- treding
5c. Het niet schriftelijk verstrek- ken van informatie aan de huurder over de waardering van de kwaliteit van de woon- ruimte, bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoerings- wet	Artikel 2, lid 2, sub e onder 6	Waarschu- wing	€ 750,-	€ 1.500,- Lineair oplopen boetebe- drag: + € 750 per extra over- treding

Overtreding	Artikel Wgv	Bij 1 ^e overtre- ding	Bij 2 ^e overtre- ding	Vanaf de 3 ^e overtreding
5d. Het niet schriftelijk verstrekken van informa- tie aan de huurder bij ver- huur aan arbeidsmigran- ten deze niet verstrekken in een taal die de arbeids- migrant begrijpt	Artikel 2, lid 3, sub b	Waarschu- wing	€ 750,-	€ 1.500,- Lineair oplopen boetebedrag: + € 750 per extra overtreding
6. Foutieve servicekosten	Artikel 2, lid 2, onder f	Waarschu- wing	€ 1.000,-	€ 1.500,- Lineair oplopen boe- tebedrag: + € 500 per extra overtreding
7. Dubbele bemiddelings- kosten	Artikel 2, lid 4	Waarschu- wing	€ 1.000,-	€ 1.500,- Lineair oplopen boe- tebedrag: + € 500 per extra overtreding
8. Het WWS(O) wordt dwingend voor het socia-	Artikel 2a, lid 1 en 3	Waarschu- wing	Overtreding (< € 500,- financi- eel gewin):	Overtreding: € 1.500,- Lineair oplopen boetebedrag: + € 500,- per extra overtreding



le en middenhuur segment			€ 1.000,- Ernstige overtreding (≥ € 500,- financieel gewin): € 2.000,- ¹	Ernstige overtreding: € 3.000,- Lineair oplopen boetebedrag: + € 1.000 per extra overtreding
9. Maximaliseren huurprijsverhoging	Artikel 2a, lid 4	Waarschuwing	€ 750,-	€ 1.125,- Lineair oplopen boetebedrag: + € 375,- per extra overtreding

De bestuurlijke boete is persoonsgebonden. Dit betekent dat het gaat om het overtreden van dezelfde overtreding door één (rechts)persoon voor het doorlopen van bovenstaande tabel. Of er sprake is van hetzelfde pand, is dus niet van belang (behalve bij het bepalen van de hoogte van de boete van punt 8).

De waarschuwing bestuurlijke boete blijft twee jaar van kracht. Indien er dus binnen twee jaar opnieuw een overtreding van dezelfde bepaling onder de Wet goed verhuurderschap wordt geconstateerd die gerelateerd is aan een pand dat door dezelfde persoon (verhuurder/verhuurbemiddelaar) wordt verhuurd kan er een bestuurlijke boete worden opgelegd.

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,-.

Opmerkingen Wet betaalbare huur en het WWS(O):

Met betrekking tot de Wet betaalbare huur en het WWS(O) wordt er een marge gehanteerd ten aanzien van de puntentelling. Bij een puntenverschil van 2 of minder punten, wordt er niet over gegaan tot handhavend optreden of het versturen van een waarschuwingsbrief.

Cautie en het recht op rechtsbijstand:

In het geval van het (mogelijk) opleggen van een bestuurlijke boete, is er sprake van het verlenen van cautie en het recht op rechtsbijstand. Dit betekent dat degene die wordt verhoord met het oog op het opleggen van een bestuurlijke boete niet verplicht is ten behoeve daarvan verklaringen af te leggen omtrent de (vermeende) overtreding. Daarnaast komt diegene het recht op rechtsbijstand toe.

Medewerking vorderen:

Bij bepaalde (vermeende) overtredingen van de Wet goed verhuurderschap is het van belang dat een verhuurder/verhuurbemiddelaar op gesprek komt. In bepaalde gevallen, kan er medewerking in de vorm van een gesprek worden gevorderd op basis van onderstaande wet- en regelgeving. Of dit van toepassing is, wordt per casus beoordeeld.

In artikel 5:20 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht staat dat een ieder verplicht is aan een toezichthouder binnen de door hem gestelde redelijk termijn alle medewerking te verlenen die deze redelijkerwijs kan vorderen bij de uitoefening van zijn bevoegdheden.

In artikel 5:13 van de Awb staat dat een toezichthouder alleen gebruik maakt van zijn bevoegdheden voor zover dat redelijkerwijs voor de vervulling van zijn taak nodig is.

Uit het eerste lid van artikel 5:20 volgt de verplichting om medewerking te verlenen. Deze medewerking kan in alle vormen worden gevorderd. De toezichthouder kan enkel gebruik maken van deze bevoegdheid wanneer dit noodzakelijk is voor de toezichthoudende taak de vordering proportioneel is van aard. Indien het noodzakelijk is voor de volledigheid en/of het belang van het onderzoek kan de verplichting tot medewerking in de vorm van een gesprek worden gevorderd. Indien hiervan gebruik wordt gemaakt wordt er gekeken naar de belangen van de verhuurder/verhuurbemiddelaar en de mate waarin de vordering de verhuurder/verhuurbemiddelaar belast.

¹) Voor het vaststellen van het soort overtreding (ernstig of niet) wordt er gekeken naar het totale onrechtmatige financiële gewin met betrekking tot het volledige pand. Dit kunnen dus meerdere wooneenheden betreffen (onzelfstandig en zelfstandig).



Uit artikel 5:20 lid 3 van de Awb volgt dat de toezichthouder bevoegd is om een last onder dwangsom op te leggen wanneer er geen medewerking wordt verleend.

Afwijken van de beleidsregel:

De gemeente/het bestuursorgaan handelt overeenkomstig bovenstaande beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.