

Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap gemeente Hoorn 2025

Zaaknummer: 2232033

gelezen het voorstel van team Kwaliteitsmanagement & Ondersteuning d.d. invullen

betreft: Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap gemeente Hoorn 2025

gelet op:

- artikel 4:81, eerste lid en 5:46, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht
- de Wet goed verhuurderschap
- artikel 125 en 160, eerste lid, aanhef en onder a van de Gemeentewet

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

- vast te stellen de Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap gemeente Hoorn 2025
- te bepalen dat bovenstaand wordt bekendgemaakt door opname in het Gemeenteblad

Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap gemeente Hoorn 2025

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
- 2 Wettelijk kader
 - 2.1 Wet goed verhuurderschap
 - 2.2 Wet betaalbare huur
 - 2.3 Algemene wet bestuursrecht (Awb)
 - 2.4 Aanpalende regelgeving
- 3 Reikwijdte beleidsregels
 - 3.1 Waar deze regels op van toepassing zijn
 - 3.2 Wat is uitgesloten
- 4 Toepassing bevoegdheden
 - 4.1 Overzicht van wettelijke bevoegdheden
 - 4.2 Handhavingsstrategie
 - 4.3 Normbedragen bestuurlijke boetes
 - 4.4 Normbedragen dwangsommen
- 5 Slotbepalingen
 - 5.1 Inwerkingtreding
 - 5.2 Citeertitel

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Het is belangrijk dat misstanden bij de verhuur van woonruimte worden aangepakt. Ook is het belangrijk dat er betaalbare woonruimte beschikbaar is. Met de Wet goed verhuurderschap (verder: Wgv) heeft de landelijke wetgever bevoegdheden toegekend aan het college om handhavend op te treden tegen misstanden op de huurmarkt. Hieronder vallen een verbod op discriminatie, intimidatie, een maximale borgsom, een schriftelijkheidsvereiste voor de huurovereenkomst, een maximum aan servicekosten en regels voor verhuurbemiddelaars. Als deze normen voor goed verhuurderschap overtreden worden kan het college handhavend optreden.

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur (verder: Wbh) in werking getreden. Deze wet voegt meer bevoegdheden toe aan de Wgv. Op basis van deze wet kan het college van burgemeester en wethouders vanaf 1 januari 2025 ook handhavend optreden tegen te hoge huurprijzen of te hoge huurverhogingen. Het moet gaan om woonruimte die valt binnen het segment van de sociale huur of de middenhuur. Aan de hand van het woningwaarderingstelsel wordt bepaald in welke categorie een woning valt.

De landelijke wetgever heeft specifieke beschermingsregels voor arbeidsmigranten opgenomen in de Wgv. Dit omdat deze groep vaak een kwetsbare positie heeft ten opzichte van werkgevers, uitzendbureaus of tussenpersonen. Het begrip arbeidsmigrant wordt, voor toepassing van de Wgv, in de wet zelf omschreven. Het kan dus enigszins afwijken van andere definities in gemeentelijk beleid of gemeentelijke regelgeving.

Voor handhaving beschikt het college over meerdere instrumenten. Nadat een overtreding is geconstateerd kan een waarschuwing worden gegeven. Maar ook een last onder dwangsom of bestuursdwang kan worden opgelegd. Ook het opleggen van boetes behoort tot de juridische mogelijkheden. Tot slot is het mogelijk dat het beheer van een woon- of verblijfsruimte wordt overgenomen. Dit gebeurt door een besluit van het college. Het beheer van de woon- of verblijfsruimte wordt dan verricht door een beheerder.

In deze beleidsregels geven wij aan hoe het college gebruik zal maken van deze wettelijke handhavingsbevoegdheden.

2 Wettelijk kader

2.1 Wet goed verhuurderschap

In artikel 17 van de Wgv is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders zorg draagt voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens de Wgv bepaalde. De artikelen 18 lid 3 en 19 Wgv bepalen dat bij de handhaving ook boetes mogen worden opgelegd. Indien een boete wordt opgelegd dan moet openbaar gemaakt worden aan wie de boete is opgelegd en de hoogte daarvan (artikel 20, lid 1 Wgv). In uitzonderingsgevallen kan afgezien worden van publicatie.

2.2 Wet betaalbare huur

De Wbh maakt handhaving van te hoge huurprijzen mogelijk. Ook kan handhavend opgetreden worden tegen te hoge huurverhogingen. Deze regels traden op 1 juli 2024 in werking. Sinds 1 januari 2025 is het college bevoegd om deze regels te handhaven. Ook bij handhaving van deze regels kunnen boetes worden opgelegd.

De bevoegdheden die met de Wbh zijn toegevoegd zijn per 1 januari 2025 opgenomen in artikelen van de Wgv. Daarom zal verder in deze beleidsregels alleen naar de Wgv worden verwezen.

2.3 Algemene wet bestuursrecht

Beleidsregels hebben een wettelijke basis in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om beleidsregels vast te stellen over hoe zij haar handhavingsbevoegdheden zal inzetten. Een beleidsregel zal veelal criteria bevatten op basis waarvan de bestuurlijke belangenafweging moet plaatsvinden.

Beleidsregels zorgen voor consistent en navolgbaar handelen door de overheid. Op grond van artikel 4:82 Awb kan ter motivering van een besluit slechts worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn voor zover deze is neergelegd in een beleidsregel. Het werken met beleidsregels heeft een aantal voordelen:

1. de rechtszekerheid voor de burger wordt vergroot: een burger kan zelf vooraf nagaan hoe handhavend zal worden opgetreden;
2. de beoordeling van overtredingen kan sneller plaatsvinden;
3. uit jurisprudentie blijkt dat een besluit als beter onderbouwd wordt beschouwd, als dit besluit is gebaseerd op beleidsregels.

Op grond van artikel 4:84 Awb dient het college overeenkomstig deze beleidsregels te handelen. Afwijken van deze beleidsregel kan als dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen heeft, die door bijzondere omstandigheden niet in verhouding staan tot de doelen van deze beleidsregel.

2.4 Aanpalende regelgeving

Naast de Wet goed verhuurderschap zijn er meer instrumenten waarmee het wonen in Hoorn gereguleerd wordt. Hierna gaan wij in op twee specifieke regelingen en geven aan hoe deze zich verhouden tot de Wet goed verhuurderschap.

Als eerste noemen wij de Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023 (hierna: Doelgroepenverordening). Deze verordening is van toepassing op nieuw te bouwen woningen, waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Bij het nieuwbouwproject kunnen vooraf eisen worden gesteld aan de hoeveel sociale huur- of koopwoningen die gebouwd worden. Een deel van de woningen valt dan binnen een in de Doelgroepenverordening bepaalde

prijsklasse en er zijn inkomenseisen van toepassing. Er geldt een bepaalde instandhoudingstermijn. Na 15 of 25 jaar vervalt de eis dat een woning voor een bepaalde doelgroep beschikbaar moet zijn van rechtswege. Handhaving is dan niet meer mogelijk. De Wet goed verhuurderschap is van toepassing op alle vormen van woonruimte binnen de gemeente Hoorn. Dus ook op bestaande woningen van meer dan 25 jaar oud. Ook bij die woningen kan nu handhavend opgetreden worden tegen te hoge huurprijzen of huurverhogingen. De Wet goed verhuurderschap vormt een nuttige aanvulling op het gemeentelijke handhavingsinstrumentarium.

In het Omgevingsplan (voorheen de bestemmingsplannen) wordt bepaald waar gewoond mag worden. Welk bouwwerk is een woning, welk perceel heeft een woonbestemming en welk perceel niet. In de begripsbepaling is vastgelegd dat een woning bewoond mag worden door één huishouden. Het college heeft de beleidsregels “Kamerverhuur en woningsplitsen” vastgesteld. In die regels staat onder welke voorwaarden het college bereid is vergunning te verlenen om af te wijken van het Omgevingsplan. Bij woningsplitsen wordt een bestaande woning gesplitst in twee zelfstandige woningen. Bij kamerverhuur is het mogelijk om één of twee kamers te verhuren, aan iemand die niet deel uitmaakt van het huishouden. De eigenaar van de woning moet in de woning wonen. De beleidsregels hebben een ruimtelijk karakter. Zij voorkomen geen misstanden bij verhuur en maken het ook niet mogelijk daartegen op te treden. De Wet verhuurderschap schept die bevoegdheid wel. Kort samengevat bepaalt het Omgevingsplan waar gewoond mag worden en maakt de Wet goed verhuurderschap het mogelijk om handhavend op te treden als er zich misstanden voordoen bij de verhuur.

3 Reikwijdte beleidsregels

3.1 Waar deze regels op van toepassing zijn

Deze beleidsregels zijn uitsluitend van toepassing op handhaving op grond van de Wgv vanaf de dag na bekendmaking van deze regels. Het betreft alle woon- en verblijfruimten gelegen binnen de gemeente Hoorn.

3.2 Wat is uitgesloten

Het kan zijn dat er zich situaties voordoen die niet alleen een overtreding opleveren van de Wgv, maar ook van andere wetgeving. De handhaving op grond van die wet zal overeenkomstig het toepasselijke beleid voor die wet worden uitgevoerd. Een voorbeeld van een wet die niet onder dit beleid valt is de Omgevingswet. Als iemand bijvoorbeeld een kantoorgebouw verhuurt als woonruimte dan kan er zowel op grond van de Omgevingswet als de Wgv sprake zijn van een overtreding.

4 Toepassing bevoegdheden

4.1 Overzicht van wettelijke bevoegdheden

De Wgv kent een aantal handhavingsbevoegdheden toe aan het college. De bevoegdheden bieden mogelijkheden om handhavend op te treden tegen verschillende vormen gedrag die niet als ‘goed verhuurderschap’ gekwalificeerd kunnen worden. Hieronder hebben wij de negen algemene regels van goed verhuurderschap opgenomen met een korte toelichting. Deze regels staan in artikel 2 en 2a van de Wgv.

Algemene regels Wgv	Vindplaats	Toelichting
1 Discriminatie	art. 2, lid 2 onder a Wgv	Verhuurders dienen zich te onthouden van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid.
2 Intimidatie	art. 2, lid 2 onder b Wgv	Verhuurders dienen zich te onthouden van iedere vorm van intimidatie.
3 Maximering waarborgsom	art. 2, lid 2 onder c Wgv	Een verhuurder mag geen hogere waarborgsom rekenen dan hetgeen daarover in het Burgerlijk Wetboek is bepaald (art. 261b, tweede lid, van Boek 7).
4 Schriftelijke huurovereenkomst	art. 2, lid 2 onder d Wgv en voor arbeidsmigranten tevens art. 2, lid 3, aanhef en onder a Wgv	Een huurovereenkomst moet schriftelijk zijn vastgelegd. Voor huurovereenkomsten met arbeidsmigranten (van na 1 juli 2023) geldt dat de arbeidsovereenkomst en de huurovereenkomst gescheiden moeten zijn.
5 Informatieplicht	art. 2, lid 2 onder e Wgv en voor arbeidsmigranten tevens art. 2, lid 3, aanhef en onder b Wgv	De verhuurder dient de huurder schriftelijk te informeren over diens rechten en plichten. Dit is nader uitgewerkt in de ministeriële Regeling goed verhuurderschap. Bij arbeidsmigranten dient deze informatie verstrekt te worden in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt en waarin hij helder kan communiceren.

6 Begrenzing servicekosten	art. 2, lid 2 onder f Wgv	Verhuurders mogen geen servicekosten in rekening brengen anders dan in overeenstemming met de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
7 Verbod dubbele bemiddelingskosten	art. 2, lid 4 Wgv	Voor verhuurbemiddelaars geldt dat zij geen dubbele bemiddelingskosten in rekening mogen brengen. Dit is bepaald in artikel 417, vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
8 Huurprijsmaximalisatie	art. 2a, lid 1 of 3 Wgv	Voor zelfstandige (lid 1) en onzelfstandige (lid 3) woonruimte geldt een maximale huurprijs conform de Uitvoeringswet huurprijzen.
9 Beperking huurprijsverhoging	art. 2a, lid 4 Wgv	De jaarlijkse huurprijsverhoging mag niet hoger zijn dan een bij of krachtens art. 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld maximum.

4.2 Handhavingsstrategie

Bij de handhaving van de Wgv kan het college een viertal instrumenten inzetten. Deze instrumenten worden ook toegepast bij, bijvoorbeeld, handhaving van de Omgevingswet. Omdat de Wgv een ander karakter heeft, waarbij vergunningverlening of herstel van overtredingen soms niet mogelijk is, zetten wij onze bevoegdheden in op een manier die passend is bij de Wgv:

1. **Waarschuwing.** Voor zeer lichte of eenvoudig te verhelpen overtredingen kan dit instrument worden ingezet. Overtreders krijgen een brief waarin staat dat een overtreding is geconstateerd en krijgen een termijn om deze op te heffen. Indien zij dit niet doen zal een vervolginstrument worden ingezet. Bij recidive slaan wij deze stap over.
2. **Last onder bestuursdwang.** De enige vorm van bestuursdwang die het college zal toepassen bij de handhaving van deze wet is de inbeheername.
3. **Last onder dwangsom.** De last onder dwangsom is een herstelsanctie. Hierbij krijgt de overtreder een termijn om de overtreding ongedaan te maken. Indien deze dit niet tijdig doet dan moet deze een dwangsom betalen. Verderop in dit document hebben wij een tabel opgenomen met daarin normbedragen voor dwangsommen.
4. **Bestuurlijke boete.** De bestuurlijke boete is een bestraffende sanctie waarbij de overtreder een onvoorwaardelijke verplichting krijgt opgelegd tot het betalen van een geldsom. Voor de hoogte van deze geldsom is verderop in dit document een tabel opgenomen met normbedragen voor boetes.

Bij de keuze van het instrument dat het college zal inzetten is een afweging gemaakt. In geval van lichte, administratieve overtredingen van de Wgv kan het handhavingstraject starten met een waarschuwing. Hierbij wordt de overtreder schriftelijk geïnformeerd over de overtreding en krijgt deze een korte termijn om deze ongedaan te maken. Weigert de overtreder gehoor te geven aan de waarschuwing dan volgt een lastgeving of een boete. Wanneer wij de keuze hebben tussen een bestuurlijke boete en een last onder dwangsom zal in eerste instantie de last onder dwangsom worden gekozen. Bij recidive kiezen wij voor het opleggen van een bestuurlijke boete. Indien nodig gevolgd door een last met een hogere dwangsom.

In geval van ernstige misstanden is een bestuurlijke boete een meer passend instrument. Onder ernstige misstanden vallen bijvoorbeeld discriminatie, intimidatie, het eisen van een te hoge waarborgsom of het niet bieden van een van de arbeidsovereenkomst losstaande huurovereenkomst aan arbeidsmigranten. Wanneer hiervan sprake is blijkt uit het onderstaande schema. In die gevallen ligt handhaving middels een boete voor de hand. Dit zodat met lik-op-stuk handhavend wordt opgetreden.

De bestuurlijke boete is een bestraffende sanctie, gericht op handelingen uit het verleden. De boete zorgt er bijvoorbeeld niet voor dat een huurovereenkomst ineens wel schriftelijk wordt vastgelegd. In een dergelijk geval is het instrument van de last onder dwangsom een effectief middel om de overtreding ongedaan gemaakt te krijgen. Bij een last onder dwangsom wordt de verhuurder gelast zich te gedragen conform de eisen van goed verhuurderschap. Als de verhuurder niet op tijd voldoet aan de last en uit hercontrole blijkt dat de overtreder voortduurt, dan deze een dwangsom moeten betalen aan de gemeente.

In onderstaand schema zijn de overtredingen die de wet kent opgenomen. Daarachter is aangegeven van welk handhavingsmiddel wij gebruik zullen maken. Na het schema besteden wij aandacht aan de instrumenten van de beheerovername en de openbaarmaking van boetes.

Overtreding	Waarschuwing	Last onder dwangsom	Bestuurlijke boete	Toelichting
-------------	--------------	---------------------	--------------------	-------------

1 Discriminatie	Ja, bij eerste overtreding	N.v.t	Ja	De overtreding kan niet ongedaan gemaakt worden
2 Intimidatie	Ja, bij eerste overtreding	N.v.t	Ja	De overtreding kan niet ongedaan gemaakt worden
3 Begrenzing waarborgsom	Ja, bij eerste overtreding	Ja	Ja, bij recidive	Een financiële overtreding, aan het eind van de overeenkomst krijgt de huurder de waarborgsom terug
4 Schriftelijkheidsvereiste	Ja	Ja	Ja, bij recidive	Een wezenlijk onderdeel goed verhuurderschap, ook gericht tegen ondermijning
4a Bij arbeidsmigranten huur-overeenkomst niet los van de arbeidsovereenkomst	N.v.t	Ja	Ja, bij recidive	Gericht tegen misstanden bij arbeidsmigranten
5 Informatieplicht (informatie verstrekken over rechten van de huurder)	Ja	Ja	Ja	Een basiskennmerk van goed verhuurderschap
5a Bij arbeidsmigranten dient de informatie in een taal te zijn die zij begrijpen	N.v.t	Ja	Ja	Gericht tegen misstanden bij arbeidsmigranten
6 Begrenzing servicekosten	Ja	Ja	Ja	Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin
7 Verbod dubbele bemiddelingskosten	Ja	N.v.t.	Ja	Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin
8 Huurprijsmaximalisatie	Ja	Ja	Ja	Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin
9 Beperking huurprijs verhoging	Ja	Ja	Ja	Gericht tegen onrechtmatig financieel gewin

Inbeheername

De Wgv bevat de bevoegdheid tot inbeheername. Inbeheername is een zeer ingrijpende bevoegdheid. Deze houdt in dat het college een beheerder aanstelt die, in plaats van de verhuurder, de woonruimte beheert. De beheerder verricht dan de handelingen die de verhuurder normaal zou moeten verrichten. Hieronder vallen het innen van de huur en het plegen van onderhoud.

Omdat dit een zeer ingrijpende bevoegdheid is mag het college deze pas inzetten als voldaan is aan enkele voorwaarden. Zo moet de verhuurder, voordat de inbeheername wordt toegepast, al minimaal twee keer beboet zijn. Dit binnen vier jaar voorafgaand aan de inbeheername.

De bevoegdheid tot inbeheername zal terughoudend worden toegepast. Per geval zal beoordeeld moeten worden of het instrument geschikt en doeltreffend is.

Openbaarmaking

Het college is verplicht om opgelegde boetes openbaar te maken. Dit staat in artikel 20, eerste lid, Wgv. Door openbaarmaking wordt voor huurders bekend welke verhuurders, of verhuurbemiddelaars, in het verleden niet voldaan hebben aan de Wgv. Ook wanneer een besluit tot inbeheername is genomen moet dit openbaar gemaakt worden. Openbaarmaking kan voor overtreders afschrikwekkend werken. Er gaat een preventieve werking van uit.

Voorafgaand aan openbaarmaking krijgt een overtreder de kans om een zienswijze in te dienen tegen de openbaarmaking van zijn gegevens.

4.3 Normbedragen boetes

In onderstaand overzicht staan de normbedragen voor de boetebedragen die het college in voorkomende gevallen zal hanteren. Er zijn boetenormbedragen voor bedrijfsmatige verhuurders en voor niet-bedrijfsmatige verhuurders.

Een bedrijfsmatige verhuurder is een verhuurder die meer dan één woonruimte verhuurt binnen de gemeente Hoorn. Het is aan het college om aan te tonen dat de verhuurder aangemerkt kan worden als bedrijfsmatig. Verhuurbemiddelaars, zoals gedefinieerd in artikel 1 van de Wet goed verhuurderschap, worden per definitie aangemerkt als bedrijfsmatig verhuurder.

Boetetabel		Bedrijfsmatige verhuur		Overige verhuur	
Overtreding van Wgv artikel	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive	Eerste overtreding	Recidive

Art. 2, tweede lid, onderdeel a	Verbod discriminatie	€ 5.000,00	€ 10.000,00	€ 2.500,00	€ 5.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel b	Verbod intimidatie	€ 5.000,00	€ 10.000,00	€ 2.500,00	€ 5.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel c	Te hoge waarborgsom	€ 2.500,00	€ 5.000,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel d	Schriftelijke overeenkomst	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 500,00	€ 1.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel e, sub 1	Informeren over rechten en plichten	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 500,00	€ 1.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel e, sub 2	Informeren over de waarborgsom	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 500,00	€ 1.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel e, sub 3	Contactgegevens verhuurder	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 500,00	€ 1.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel e, sub 4	Contactgegevens meldpunt	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 500,00	€ 1.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel e, sub 5	Geen goede specificatie servicekosten	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 500,00	€ 1.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel e, sub 6	Ontbreken waardering kwaliteit woonruimte	€ 2.500,00	€ 5.000,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel f	In rekening brengen niet toegestane servicekosten	€ 2.500,00	€ 5.000,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00
Art. 2, derde lid, onderdeel a	Huurovereenkomst niet afzonderlijk van arbeidsovereenkomst	€ 2.500,00	€ 5.000,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00
Art. 2, derde lid, onderdeel b	Bij arbeidsmigranten de huurovereenkomst niet in een taal die deze begrijpt	€ 2.500,00	€ 5.000,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00
Art. 2, vierde lid	Verhuurbemiddelaar handelt niet conform artikel 417, vierde lid van boek 7 Burgerlijk Wetboek	€ 2.500,00	€ 5.000,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00
Art. 2a, eerste lid (zelfstandige woonruimte)	Huurprijs rekenen die hoger is dan op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is toegestaan	€ 2.500,00	€ 5.000,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00
Art. 2a, derde lid (onzelfstandige woonruimte)	Huurprijs rekenen die hoger is dan op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is toegestaan	€ 2.500,00	€ 5.000,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00
Art. 2a, vierde lid	Een huurverhoging doorvoeren die hoger is dan toegestaan	€ 2.500,00	€ 5.000,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00

Recidive

Voor recidive geldt dat de boetenormbedragen verhoogd worden met 200%. Met recidive wordt bedoeld dat er sprake is van een herhaalde overtreding van een regel van goed verhuurderschap. Dit binnen een periode van vier jaar sinds een laatste boete is opgelegd voor een overtreding van de Wgv. De hogere boetes worden gerechtvaardigd omdat de overtreder, nadat eerder een boete is opgelegd, goed bekend verondersteld mag worden met de geldende regelgeving. Het is mogelijk dat het recidivebedrag toegepast wordt ook als een ander artikel van de wet wordt overtreden. Bijvoorbeeld als de eerste boete is opgelegd omdat een te hoge waarborgsom in rekening is gebracht en de tweede boete omdat de verhuurder zich schuldig heeft gemaakt aan intimidatie. Het totaalbedrag van de boetes kan niet hoger zijn dan de wet per overtreding voorschrijft (artikel 19 Wet goed verhuurderschap).

Samenloop

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij, bijvoorbeeld tijdens een controle door een toezichthouder, meerdere overtredingen tegelijk vastgesteld worden. Dat bijvoorbeeld er zowel teveel servicekosten in rekening worden gebracht maar tevens ook een vertaling van de huurovereenkomst ontbreekt en de huurder niet wordt gewezen op zijn rechten. Dit levert drie overtredingen op. Ingeval de woonruimte aan twee personen verhuurd wordt kan zelfs sprake zijn van zes overtredingen. Ingeval van samenloop zal, bij de eerste overtreding, alleen de hoogste boete worden opgelegd.

Indien sprake is van recidive zullen, in een geval als in bovenstaand voorbeeld, zes boetes worden opgelegd. Dit omdat de verhuurder na de eerste handhaving extra waakzaam dient te zijn.

4.4 Normbedragen dwangsommen

Voor een beperkt aantal overtredingen die gepleegd kunnen worden op basis van de Wet goed verhuurderschap zal het college gebruikmaken van de bevoegdheid tot het opleggen van een last onder dwangsom. Hieronder geven wij aan welke dwangsombedragen wij zullen hanteren. Hierbij merken wij op dat het van de verhuurder of verhuurbemiddelaar vaak een eenvoudige administratieve handeling

vereist om de overtreding ongedaan te maken. Dat een dergelijke handeling, bijvoorbeeld het verlagen van de huurprijs naar een bedrag dat lager ligt dan het maximum ingrijpende financiële gevolgen kan hebben, doet daar niet aan af.

Net als bij de boetebedragen maken wij ook hier onderscheid tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige overtredingen. Wat daaronder verstaan wordt staat in paragraaf 3.3. De dwangsommen zullen per week worden opgelegd, met het maximum zoals aangegeven in de tabel. Als begunstigingstermijn zal worden gekozen voor één maand.

In onderstaande tabel hebben wij de dwangsombedragen opgenomen die wij zullen opleggen.

Boetetabel		Bedrijfsmatige verhuur		Overige verhuur	
Overtreding van Wgv artikel	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive	Eerste overtreding	Recidive
Art. 2, tweede lid, onderdeel a	Verbod discriminatie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Art. 2, tweede lid, onderdeel b	Verbod intimidatie	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Art. 2, tweede lid, onderdeel c	Te hoge waarborgsom	€ 500,00 max € 2.500,00	€ 1.000,00 max € 5.000,00	€ 300,00 max € 1.500,00	€ 600,00 max € 3.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel d	Schriftelijke overeenkomst	€ 200,00 max € 1.000,00	€ 400,00 max € 2.000,00	€ 100,00 max € 500,00	€ 200,00 max € 1.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel e, sub 1	Informerer over rechten en plichten	€ 200,00 max € 1.000,00	€ 400,00 max € 2.000,00	€ 100,00 max € 500,00	€ 200,00 max € 1.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel e, sub 2	Informerer over de waarborgsom	€ 200,00 max € 1.000,00	€ 400,00 max € 2.000,00	€ 100,00 max € 500,00	€ 200,00 max € 1.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel e, sub 3	Contactgegevens verhuurder	€ 200,00 max € 1.000,00	€ 400,00 max € 2.000,00	€ 100,00 max € 500,00	€ 200,00 max € 1.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel e, sub 4	Contactgegevens meldpunt	€ 200 max € 1.000,00	€ 400,00 max € 2.000,00	€ 100,00 max € 500,00	€ 200,00 max € 1.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel e, sub 5	Geen goede specificatie servicekosten	€ 200 max € 1.000,00	€ 400,00 max € 2.000,00	€ 100,00 max € 500,00	€ 200,00 max € 1.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel e, sub 6	Ontbreken waardering kwaliteit woonruimte	€ 500,00 max € 2.500,00	€ 1.000,00 max € 5.000,00	€ 300,00 max € 1.500,00	€ 600,00 max € 3.000,00
Art. 2, tweede lid, onderdeel f	In rekening brengen niet toegestane servicekosten	€ 500,00 max € 2.500,00	€ 1.000,00 max € 5.000,00	€ 300,00 max € 1.500,00	€ 600,00 max € 3.000,00
Art. 2, derde lid, onderdeel a	Huurovereenkomst niet afzonderlijk van arbeidsovereenkomst	€ 500,00 max € 2.500,00	€ 1.000,00 max € 5.000,00	€ 300,00 max € 1.500,00	€ 600,00 max € 3.000,00
Art. 2, derde lid, onderdeel b	Bij arbeidsmigranten de huurovereenkomst niet in een taal die deze niet begrijpt	€ 500,00 max € 2.500,00	€ 1.000,00 max € 5.000,00	€ 300,00 max € 1.500,00	€ 600,00 max € 3.000,00
Art. 2, vierde lid	Verhuurbemiddelaar handelt niet conform artikel 417, vierde lid van boek 7 Burgerlijk Wetboek	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Art. 2a, eerste lid (zelfstandige woonruimte)	Huurprijs rekenen die hoger is dan op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is toegestaan	€ 500,00 max € 2.500,00	€ 1.000,00 max € 5.000,00	€ 300,00 max € 1.500,00	€ 600,00 max € 3.000,00
Art. 2a, derde lid (onzelfstandige woonruimte)	Huurprijs rekenen die hoger is dan op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is toegestaan	€ 500,00 max € 2.500,00	€ 1.000,00 max € 5.000,00	€ 300,00 max € 1.500,00	€ 600,00 max € 3.000,00
Art. 2a, vierde lid	Een huurverhoging doorvoeren die hoger is dan toegestaan	€ 500,00 max € 2.500,00	€ 1.000,00 max € 5.000,00	€ 300,00 max € 1.500,00	€ 600,00 max € 3.000,00

Bereiken maximum

Wij verwachten dat bovengenoemde bedragen voldoende financiële prikkel zijn om een overtreder ertoe te bewegen zijn overtredingen te staken. Mocht dit niet het geval zijn dan zal opnieuw een last onder dwangsom opgelegd kunnen worden. Deze zal dan het dubbele bedragen van de hierboven genoemde bedragen. Indien ook dat niet tot beëindiging van de overtreding leidt zal voor dat specifieke geval maatwerk worden toegepast buiten deze beleidsregels om.

5 Slotbepalingen

5.1 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na bekendmaking.

5.2 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: 'Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap gemeente Hoorn 2025'.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn op 6 mei 2025,

de secretaris,

de burgemeester,