

Beleidsregel Wet goed verhuurderschap/Wet betaalbare huur Breda 2025

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat zij op 1 juli 2025 de Beleidsregel Wet goed verhuurderschap/Wet betaalbare huur Breda 2025 hebben vastgesteld.

Inwerkingtreding

De beleidsregels worden van kracht met ingang van de eerste dag na deze bekendmaking.

Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van de beleidsregels is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Beleidsregel, boetetabel Wet goed verhuurderschap/Wet betaalbare huur Breda 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Breda,

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83, 1:3, vierde lid en 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 125, tweede lid, van de Gemeentewet en artikel 2, 2a, 17, 18 derde lid en artikel 19, eerste en tweede lid van de Wet goed verhuurderschap;

Overwegende dat:

- Zij op grond van artikel 19, van de Wet goed verhuurderschap bevoegd zijn tot het opleggen van bestuurlijke boetes bij overtredingen van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap;
- De algehele schaarste op de woningmarkt de positie van huurder heeft verzwakt, waardoor het regelmatig voorkomt dat misstanden zich voordoen en de huurder hiertegen niet in het verweer kan of durft te komen;

Besluiten vast te stellen, de volgende beleidsregel goed verhuurderschap gemeente Breda.

- Met de Wet goed verhuurderschap kan de gemeente handhavend optreden tegen ongewenste verhuurpraktijken. Het is het doel van de wet om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en te voorkomen;
- Met de Wet betaalbare huur kan de gemeente handhaven als het Woning waarderingsstelsel voor zelfstandige en onzelfstandige woningen van toepassing is.

Besluit:

Bestuurlijke achtergrond:

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Op basis van deze wet wordt een landelijke norm voor goed verhuurderschap geïntroduceerd en krijgen gemeenten bevoegdheden om ongewenste vormen van verhuurderschap te voorkomen en tegen te gaan.

Aanleiding voor deze wet is dat er bij de verhuur van woningen regelmatig misstanden voorkomen en dat de mogelijkheid om integraal richting een verhuurder op te treden ontbreekt. Bovendien zijn huurders ook terughoudend om richting verhuurders stappen te ondernemen. De wet voorziet, met name in de bevoegdheid voor gemeenten, om handhavend op te treden.

Op grond van deze wet dient het college tevens een gemeentelijk meldpunt in te stellen waar klachten over ongewenst verhuurgedrag kosteloos en anoniem kunnen worden gemeld. Het gaat daarbij om klachten van huurders, maar ook van woningzoekenden en omwonenden.

Een verhuurder of verhuurbemiddelaar van een woon- of verblijfsruimte handelt in overeenstemming met de regels van goed verhuurderschap.

Onder de Wet goed verhuurderschap wordt verstaan:

1. Het zich onthouden van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid (discriminatie), in ieder geval door:
 - het hanteren van een heldere en transparante selectieprocedure;
 - het gebruiken en communiceren van objectieve selectiecriteria bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte;
 - het motiveren van de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat huurders;

2. Het zich onthouden van iedere vorm van intimidatie;
3. Het zich onthouden van het in rekening brengen van een waarborgsom, hetgeen is bepaald in artikel 261b, tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (concreet betekent dit twee keer de kale huur);
4. Het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst;
5. Het schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder over:
 - de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen;
 - indien een waarborgsom, als bedoeld in artikel 261b van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in rekening wordt gebracht, de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld. De waarborgsom wordt binnen 14 dagen na oplevering teruggestort. Bij schade wordt binnen 30 dagen de bewijslast van de schade, die verrekend wordt met de borg, aangeleverd;
 - de contactgegevens van een contactpunt van de verhuurder, waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen;
 - de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente Breda, bedoeld in artikel 4 van de wet, waarin het gehuurde is gelegen;
 - indien servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in rekening worden gebracht, de betalingsverplichting van de huurder waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder dient te worden verstrekt;
 - de waardering van de kwaliteit van de woonruimte, bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte op de datum van ingang van de huurovereenkomst en de krachtens dat lid bepaalde bijbehorende maximale huurprijs aan de hand van het Woningwaarderingstelsel voor zelfstandige en onzelfstandige ruimtes, en indien krachtens die wet ten aanzien van de woonruimte een prijsopslag geldt, tevens de bewijsstukken waaruit het gelden van deze opslag blijkt;
6. Het zich onthouden van het in rekening brengen van servicekosten anders dan in overeenstemming met de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
7. Onverminderd het tweede lid wordt in het geval van verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten:
 - de huurovereenkomst afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vastgelegd;
 - de informatie, bedoeld in het tweede lid, onderdeel e, waaronder mede begrepen de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde die in de huurovereenkomst zijn opgenomen, verstrekt in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, tenzij er een andere taal kan worden gebruikt die hij begrijpt en waarin hij helder kan communiceren;
8. Onverminderd het tweede en derde lid handelt de verhuurbemiddelaar in overeenstemming met artikel 417, vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Er mogen geen bemiddelingskosten berekend worden aan huurder als de verhuurbemiddelaar in opdracht van verhuurder handelt;
9. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gegeven over de informatie die een verhuurder of verhuurbemiddelaar aan de huurder verstrekt op grond van het tweede lid, onderdeel e, onder 1°;
10. De verhuurder die een huurovereenkomst heeft opgezegd op grond van artikel 274, eerste lid, onder h, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek doet een melding bij het meldpunt als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de wet.

Onder de Wet betaalbare huur wordt verstaan:

1. Het is verhuurders, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen, verboden een zelfstandige woonruimte te verhuren met een huurprijs die hoger is dan de krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijs.
2. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, is niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur van een zelfstandige woonruimte met een geldende maximale huurprijs die hoger is dan het in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde bedrag.
3. Het is verhuurders, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen verboden een onzelfstandige woonruimte te verhuren met een huurprijs die hoger is dan de krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maximale huurprijs.
4. Het is verhuurders, toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen verboden een huurverhoging toe te passen die een bij of krachtens artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld maximaal toegestaan huurverhogingspercentage overschrijdt.
5. Tijdelijke contracten zijn niet meer toegestaan (met uitzondering van hospitacontracten of contracten met diplomatenclausule)
6. Het is verplicht om een energielabel en een overzicht van het puntensysteem te verstrekken bij het huurcontract. (artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, is de in

de ministeriële regeling, bedoeld in artikel 12, eerste lid, genoemde huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit voor een woonruimte tot en met 186 punten)

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:
 - a. Wet: Wet goed verhuurderschap/ Wet betaalbare huur;
 - b. Recidive: nadat een last onder dwangsom/bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de wet, nogmaals een overtreding van de wet is geconstateerd. Het maakt daarbij niet uit of de overtreder de eerste overtreding zelf (binnen de begunstigingstermijn) heeft hersteld/laten herstellen;
 - c. Verhuurmakelaar: wordt in artikel 3 lid 3 van de Wet goed verhuurderschap omschreven als: "verhuurbemiddelaar of beheerder van een woon- of verblijfsruimte die de werkwijze en maatregelen van artikel 2 uitvoert, als de daarmee opgedane ervaring daartoe aanleiding geeft";
 - d. WWS: Woningwaarderingssstelsel zelfstandige woningen;
 - e. WWSO: Woningwaarderingssstelsel onzelfstandige woningen.

Artikel 2 Reikwijdte

Deze beleidsregel is van toepassing op de definitie van woonruimte in de Wet goed verhuurderschap

Artikel 3 Bedrijfsmatige exploitatie

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

- a. De overtreder is in het bezit van meer dan 2 zelfstandige woonruimten óf meer dan 1 woning bestemd voor kamerverhuur (niet gesplitste woningen met kamerverhuur worden zien als één woning). Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect.
- b. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerende zaken. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, (verhuur)makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus, sleutelbedrijven en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

Artikel 4 Waarschuwing, last onder dwangsom en bestuurlijke boete

1. Bij vaststelling van een eerste overtreding van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap op basis van artikel 2 van de wet, geven burgemeester en wethouders in beginsel eerst een waarschuwing. Tenzij de aard en/of ernst van de overtreding zich verzet tegen het opleggen van een waarschuwing. In geval van intimidatie en discriminatie kunnen burgemeester en wethouders direct een bestuurlijke boete opleggen.
2. Wanneer geen gehoor wordt gegeven aan de waarschuwing kunnen burgemeester en wethouders een last onder dwangsom opleggen ter beëindiging van de overtreding van het handelen in overeenstemming met de regels van goed verhuurderschap op basis van artikel 2 van de wet, of van de verboden bedoeld in artikel 12, derde lid, van de wet.
3. Indien er geen gehoor wordt gegeven aan de last onder dwangsom of er sprake is van recidive kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
4. De overtreder kan op de last onder dwangsom zijn zienswijze (mondeling of schriftelijk) geven. Als geen zienswijze wordt ingediend of als de zienswijze geen aanleiding geeft het voorgenomen besluit te herzien, kan zowel de last onder dwangsom als de bestuurlijke boete (indien van toepassing) worden opgelegd aan de overtreder. Op het moment dat de toezichthouder na de aangegeven begunstigingstermijn constateert dat de gebreken niet zijn verholpen, wordt de dwangsom verbeurd. De bestuurlijke boete is direct invorderbaar.

Artikel 4.1 Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap op basis van artikel 2 van de wet, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. Geconstateerde overtredingen waarvoor een bestuurlijke boete op grond van artikel 19 van de wet is opgelegd worden door het college in beginsel openbaar gemaakt. Dit geldt ook ten aanzien van een bestuurlijke boete bij recidive. Van openbaarmaking wordt afgezien indien het belang van de openbaarmaking naar het oordeel van het college niet opweegt tegen de belangen, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onderdeel c of d, van de wet open overheid. De namen van betrokken natuurlijke personen worden niet openbaar gemaakt, indien het belang van openbaarmaking naar het oordeel van de burgemeester en wethouders niet opweegt tegen het belang, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onderdeel e, van de wet open overheid.
3. Bij toepassing van het gestelde in het eerste lid van dit artikel hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in artikel 6 van deze beleidsregel. Er wordt onderscheid gemaakt tussen

bedrijfsmatige exploitatie en andere verhuurders. De boetes bij bedrijfsmatige exploitatie en recidive zijn hoger.

4. In het geval dat een overtreding van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap op basis van artikel 2 van de wet tevens ook strafbaar is, vindt op basis van artikel 5:44 van de Algemene wet bestuursrecht een overleg plaats tussen burgemeester en wethouders en het Openbaar Ministerie.
5. In het overleg, als bedoeld in artikel 4.1, vierde lid, van deze beleidsregel, maken burgemeester en wethouders in samenspraak met het Openbaar ministerie de afweging onder welke omstandigheden wordt gekozen voor een bestuurlijke boete of strafrechtelijke afdoening.

Artikel 5 Boetetabel

Voor de hoogte van de boete wordt verwezen naar de boetetabel in artikel 5. Wanneer sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie wordt een hogere boete opgelegd.

De toepassing van de bestuurlijke boete, moet door het 'bestraffende' karakter van deze sanctie leiden tot een effectieve en daadkrachtige aanpak van verhuurders en/of verhuurbemiddelaars die de wet en regelgeving bij herhaling overtreden hetgeen uiteindelijk moet leiden tot verbetering van het naleefgedrag.

Administratief	Bedrijfsmatig 1e overtre- ding	Bedrijfsmatig recidive	Overig/ particulier 1e overtreding	Overig/ particulier recidive
Niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	€ 5.000	€ 10.000	€ 1.000	€ 5.000
Niet schriftelijk verstrekken van diverse informatie aan de huurder m.b.t. rechten, plichten en waarborgsom	€ 5.000	€ 10.000	€ 1.000	€ 5.000
Niet schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder m.b.t. waardering van de woonruimte op datum ingang huurovereenkomst en bijbehorende maximale huurprijs op basis van puntentelling als bijlage, geen specificatie van de werkelijke servicekosten/stookkosten, die jaarlijks worden afge-rekend	€ 5.000	€ 10.000	€ 1.000	€ 5.000
Informatie niet verstrekt in taal van arbeids-migrant	€ 5.000	€ 10.000	€ 1.000	€ 5.000
Onrechtmatig gewin				
In rekening brengen van meer dan twee maanden kale huur als waarborgsom	€ 10.000	€ 20.000	€ 5.000	€ 10.000
In rekening brengen van onrechtmatige servicekosten	€ 10.000	€ 20.000	€ 5.000	€ 10.000
Berekenen van dubbele bemiddelingskosten	€ 5.000	€ 10.000	€ 5.000	€ 10.000
Gereguleerde woonruimte verhuren met huurprijs hoger dan WWS/WWSO	€ 10.000	€ 20.000	€ 5.000	€ 10.000
Overschrijding maximale (jaarlijkse) huurverhoging artikel 2a, lid 4	€ 10.000	€ 20.000	€ 5.000	€ 10.000
Voorkomen misstanden verhuur				
Iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid in de selectieprocedure	€ 20.000	€ 40.000	€ 10.000	€ 20.000
Intimidatie en discriminatie	€ 20.000	€ 40.000	€ 10.000	€ 20.000
Huurovereenkomst niet afzonderlijk van arbeidsovereenkomst	€ 20.000	€ 40.000	€ 10.000	€ 20.000

Toelichting tabel

1. Voor de hoogte van de boetebedragen is aangesloten bij de categorieën die genoemd zijn in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht;
2. Uit de tabel blijkt dat de boete hoger wordt bij volgende overtredingen (recidive);

3. In alle gevallen zal naast de bestuurlijke boete ook een last onder dwangsom worden opgelegd (herstel blijft vereist).

Belangrijk bij de bestuurlijke boete is dat vanwege het evenredigheidsbeginsel (artikel 5:46 Awb) de hoogte van de boete altijd moet worden afgewogen tegen de ernst van de overtreding en dat de mate van verwijtbaarheid en de omstandigheden van het geval moeten worden meegewogen. Vaste jurisprudentie bepaalt dat niet volstaan mag worden met het 'blindelings' opleggen van vooraf vastgestelde boetes, maar dat er altijd een nadere afweging moet worden gemaakt over de evenredigheid.

Artikel 6 Inwerkingtreding en Citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op 1 juli 2025.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Wet goed verhuurderschap/ Wet betaalbare huur Breda 2025.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Breda, in de vergadering van 1 juli 2025.

De burgemeester, Paul Depla

De secretaris, Lieke Hendrix