

Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap gemeente Zwolle

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle,

Gelet op artikelen 4:81, eerste lid 4:83, 1:3, vierde lid en 5:32, 5:46, tweede lid 5:40, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 125, tweede lid en aanhef onder a van de Gemeentewet en de Wet goed verhuurderschap.

Overwegende dat:

- Zij op grond van artikel 18, derde lid, 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 Wet goed verhuurderschap de gemeente de mogelijkheid biedt om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan of te voorkomen;
- Dat het vanuit een oogpunt van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid, gewenst is om een beleidsregel over de hoogte van de op te leggen bestuurlijke boeten bij overtreding van artikel 2 en 2a van de Wet goed verhuurderschap vast te stellen.

Besluiten vast te stellen de volgende Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap gemeente Zwolle.

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Bedrijfsmatige overtreding: een overtreding gepleegd door een overtreder die ten minste twee zelfstandige woonruimten verhuurt of een overtreder die een verhuurbemiddelaar is als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- b. Bestuurlijke boete: de bestraffende sanctie als bedoeld in artikel 5:40, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;
- c. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle;
- d. Niet-bedrijfsmatige overtreding: een overtreding gepleegd door een overtreder die niet meer dan één zelfstandige woonruimte verhuurt;
- e. Overtreder: degene die de overtreding pleegt of medepleegt als bedoeld in artikel 5:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
- f. Overtreding: een overtreding als bedoeld in artikel 5:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;
- g. 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;
- h. Verblijfsruimte: een verblijfsruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- i. Wet: de Wet goed verhuurderschap;
- j. Woonruimte: een woonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet.

Artikel 2 Reikwijdte

Deze beleidsregel is van toepassing op alle woon- en verblijfsruimten gelegen in de gemeente Zwolle.

Artikel 3 Uitgangspunt bij boeteoplegging

1. De in artikel 5 van deze beleidsregel genoemde boetenormbedragen gelden voor iedere separate geconstateerde overtreding van de regels van goed verhuurderschap zoals opgenomen in artikel 2 en 2a van de Wet. Indien een verhuurder meerdere regels van goed verhuurderschap overtreedt, worden de daarmee corresponderende boetebedragen gecumuleerd aan de overtreder opgelegd tot het wettelijke maximumbedrag dat in artikel 19 eerste lid van de Wet is vastgesteld.

Artikel 4 Last onder dwangsom

1. Bij vaststelling van een eerste overtreding van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap op basis van artikel 2 en artikel 2a van de wet, geven burgemeester en wethouders eerst een waarschuwing, tenzij de overtreding, volgens burgemeester en wethouders, zo ernstig is dat ter beëindiging ervan een last onder bestuursdwang opgelegd moet worden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen 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 en artikel 2a van de wet.

3. Als de kans op herhaling groot is, kunnen burgemeester en wethouders een preventieve last onder dwangsom opleggen.

Artikel 5 Bestuurlijke boete

1. Voor overtreding van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap op basis van artikel 2 en artikel 2a van de wet, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. Bij toepassing van het gestelde in het eerste lid van dit artikel hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in bijlage 1 en 2 van deze beleidsregel.
 - Bij niet-bedrijfsmatige geconstateerde overtredingen hanteren burgemeester en wethouders de boetenormbedragen zoals opgenomen in Bijlage 1.
 - Bij bedrijfsmatige overtredingen hanteren burgemeester en wethouders de boetenormbedragen zoals opgenomen in Bijlage 2.

Artikel 6 Hardheidsclausule

1. Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de 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.

Artikel 7 Inwerkingtreding en Citeertitel

- Deze beleidsregel treedt in werking één dag na bekendmaking.
- Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel Wet goed verhuurderschap gemeente Zwolle'.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle, in de vergadering van 15 juli 2025.

*De burgemeester,
Peter Snijders*

*De secretaris,
Dick Emmer*

Bijlage 1: Boetenormbedragen niet-bedrijfsmatige overtredingen**Tabel 1: overtreding van artikelen gericht op het voldoen aan administratieve eisen**

Artikel in de wet	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive
Artikel 2, tweede lid, onder d	Niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	€1.000	€5.000
Artikel 2, tweede lid, onder e, sub 1	Niet schriftelijk verstrekken van diverse informatie aan de huurder	€1.000	€5.000
Artikel 2, tweede lid, onder e, sub 2	Niet schriftelijk verstrekken van informatie over de waarborgsom	€5.000	€10.000
Artikel 2, tweede lid, onder e, sub 3	Niet schriftelijk verstrekken van de contactgegevens waar de huurder terecht kan	€1.000	€5.000
Artikel 2, tweede lid, onder e, sub 4	Niet schriftelijk verstrekken van de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente	€1.000	€5.000
Artikel 2, tweede lid, onder e, sub 5	Niet schriftelijk verstrekken van informatie over de betalingsverplichting van servicekosten	€5.000	€10.000
Artikel 2, tweede lid, onder e, sub 6	Niet schriftelijk verstrekken van de waardering van de kwaliteit van de woonruimte op de datum van ingang van de huurovereenkomst	€5.000	€10.000
Artikel 2, derde lid, onder b	Informatie niet verstrekt in een taal waarin de arbeidsmigrant helder kan communiceren.	€1.000	€5.000

Tabel 2: overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin

Artikel in de wet	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive
Artikel 2, tweede lid, onder c	In rekening brengen van een te hoge waarborgsom	€5.000	€10.000
Artikel 2, tweede lid, onder f	In rekening brengen van onrechtmatige servicekosten	€5.000	€10.000
Artikel 2, vierde lid	Berekenen van dubbele bemiddelingskosten	€5.000	€10.000
Artikel 2a, eerste lid	In rekening brengen van een te hoge huurprijs o.b.v. WWS	€5.000	€10.000
Artikel 2a, derde lid	In rekening brengen van een te hoge huurprijs o.b.v. WWSO	€5.000	€10.000
Artikel 2a, vierde lid	Het toepassen van een te hoog huurverhogingspercentage	€5.000	€10.000

Tabel 3: overtreding van artikelen gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur

Artikel in de wet	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive
Artikel 2, tweede lid, onder a	Iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid in de selectieprocedure (discriminatie)	€10.000	€20.000
Artikel 2, tweede lid, onder b	Iedere vorm van intimidatie	€10.000	€20.000
Artikel 2, derde lid, onder a	Huurovereenkomst niet afzonderlijk van arbeidsovereenkomst	€10.000	€20.000

Bijlage 2: Boetenormbedragen bedrijfsmatige overtredingen**Tabel 1: overtreding van artikelen gericht op het voldoen aan administratieve eisen**

Artikel in de wet	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive
Artikel 2, tweede lid, onder d	Niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	€5.000	€10.000
Artikel 2, tweede lid, onder e	Niet schriftelijk verstrekken van diverse informatie aan de huurder	€5.000	€10.000
Artikel 2, derde lid, onder b	Informatie niet verstrekt in een taal waarin de arbeidsmigrant helder kan communiceren.	€5.000	€10.000

Tabel 2: overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin

Artikel in de wet	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive
Artikel 2, tweede lid, onder c	In rekening brengen van een te hoge waarborgsom	€10.000	€20.000
Artikel 2, tweede lid, onder f	In rekening brengen van onrechtmatige servicekosten	€10.000	€20.000
Artikel 2, vierde lid	Berekenen van dubbele bemiddelingskosten	€10.000	€20.000
Artikel 2a, eerste lid	In rekening brengen van een te hoge huurprijs o.b.v. WWS	€10.000	€20.000
Artikel 2a, derde lid	In rekening brengen van een te hoge huurprijs o.b.v. WWSO	€10.000	€20.000
Artikel 2a, vierde lid	Het toepassen van een te hoog huurverhogingspercentage	€10.000	€20.000

Tabel 3: overtreding van artikelen gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur

Artikel in de wet	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive
Artikel 2, tweede lid, onder a	Iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid in de selectieprocedure (discriminatie)	€20.000	€40.000
Artikel 2, tweede lid, onder b	Iedere vorm van intimidatie	€20.000	€40.000
Artikel 2, derde lid, onder a	Huurovereenkomst niet afzonderlijk van arbeidsovereenkomst	€20.000	€40.000

Tabel 4: Sanctie per overtreding

Artikel in de wet	Toelichting artikel	Waarschuwing	Last onder dwangsom (Begunstigings-termijn 14 dagen)	Bestuurlijke boete
Artikel 2, tweede lid, onder a	Discriminatie	X	X	✓
Artikel 2, tweede lid, onder b	Intimidatie	X	X	✓
Artikel 2, tweede lid, onder c	Een te hoge waarborgsom	X	✓	✓
Artikel 2, tweede lid, onder d	Het niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	✓	✓	✓

Artikel 2, derde lid, onder a	Bij verhuur verblijfsruimte aan arbeidsmigranten: huurovereenkomst is afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vastgelegd	✓	✓	✓
Artikel 2, derde lid, onder b	Het niet schriftelijk verstrekken van informatie aan de verhuurder bij verhuur aan arbeidsmigranten in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt	✓	✓	✓
Artikel 2, tweede lid, onder e	Het niet schriftelijk verstrekken van informatie	✓	✓	✓
Artikel 2, tweede lid, onder f	Foutieve servicekosten	X	✓	✓
Artikel 2, vierde lid	Dubbele bemiddelingskosten	X	✓	✓
Artikel 2a, eerste en derde lid	Het WWS(O) is dwingend voor het sociale en middenhuursegment	X	✓	✓
Artikel 2a, vierde lid	Maximaliseren huurprijsverhoging	X	✓	✓