

## Beleidsregels inzake handhavingsbevoegdheden van de algemene regels in de Wet goed verhuurderschap gemeente Zaltbommel 2025

### Artikel 1 Inleiding

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Deze Wet stelt algemene regels voor goed verhuurderschap. Op basis van artikel 17 van deze wet is het college van burgemeester en wethouders verantwoordelijk voor de bestuurlijke handhaving. In elke gemeente moet het college een laagdrempelig meldpunt hebben ingericht. Hier kunnen meldingen of verzoeken tot handhaving gedaan worden. Op basis van de Wet goed verhuurderschap kan het college een escalatieladder doorlopen bij handhaving. Deze escalatieladder bestaat uit:

- Waarschuwing
- Last onder bestuursdwang/last onder dwangsom
- Bestuurlijke boete
- Inbeheername

Met deze beleidsregels wordt aangegeven wanneer welk instrument uit de escalatieladder ingezet wordt bij overtredingen van de Wet goed verhuurderschap en wordt een kader gesteld voor de hoogte van de dwangsommen en bestuurlijke boetes. De boetes bij recidive zijn zwaarder. Door een gefixeerd boetestelsel in te richten, wordt een balans gevonden tussen de hoogte van de boete en effecten op naleefgedrag (zowel voor wat betreft afschrikking vooraf als gedragsverandering achteraf). Hiermee wordt voldaan aan de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit bij de toepassing van de bestuurlijke boete.

Met inachtneming van het bovenstaande zijn de boetebedragen tot stand gekomen.

### Artikel 2 Definities

In deze regeling wordt verstaan onder:

- Gebouw: bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt (artikel 1, eerste lid, Woningwet);
- Inbeheername: het aan derden in gebruik geven van een woon- of verblijfsruimte of gebouw waarin de woon- of verblijfsruimte gelegen is, het innen van de huurpenningen, alsmede het verrichten van alle handelingen met betrekking tot die woon- of verblijfsruimte of dat gebouw die volgens het burgerlijk recht tot de rechten en plichten van een verhuurder behoren met uitzondering van vervreemden en bezwaren;
- Verblijfsruimte: een gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van internationale werknemers (artikel 1 Wet goed verhuurderschap);
- Wet: Wet goed verhuurderschap;
- Woonruimte: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning, alsmede een kavel die bestemd is voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten (artikel 1 Wet goed verhuurderschap).

### Artikel 3 Reikwijdte

Deze regeling is van toepassing op alle woon- en verblijfsruimten gelegen in de gemeente Zaltbommel.

### Artikel 4 Sanctie per overtreding

Bij overtredingen van de Wet goed verhuurderschap zal in de meeste gevallen eerst een waarschuwing worden opgelegd aan de overtreder. De kern van de waarschuwing is dat bij het voortduren van de overtreding een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom zal worden opgelegd. Als na de waarschuwing blijkt dat de Wet nog steeds overtreden wordt, volgt er een last onder dwangsom. De hoogte van de last onder dwangsom staat aangegeven in artikel 5 van deze beleidsregels.

In enkele gevallen wordt het opleggen van een waarschuwing en last onder dwangsom niet mogelijk geacht. Dit omdat hier geen herstel mogelijk is. Hier volgt direct een bestuurlijke boete. De hoogte van de bestuurlijke boete staat aangegeven in artikel 6 van deze beleidsregel.

Hieronder wordt per mogelijke overtreding aangegeven welk handhavingsbesluit volgt:

| Overtreding                                                                                                                         | Waarschuwing                        | Last onder dwangsom                 | Bestuurlijke boete                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1) Discriminatie                                                                                                                    | 0                                   | 0                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2) Intimidatie                                                                                                                      | 0                                   | 0                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3) Te hoge waarborgsom                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 0                                   |
| 4) Niet schriftelijk vastleggen huurovereenkomst                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 0                                   |
| 5) Foutieve servicekosten                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 0                                   |
| 6) Geen informatieverstrekking                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 0                                   |
| 7) Dubbele bemiddelingskosten                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 0                                   |
| 8) Huurprijs hoger dan het WWS(O) toestaat                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 0                                   |
| 9) Te hoge huurverhoging                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 0                                   |
| 10) Huurovereenkomst en arbeidsovereenkomst niet in afzonderlijke documenten vastgelegd (bij verhuur aan internationale werknemers) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 0                                   |
| 11) Niet informeren over rechten en plichten in een begrijpelijke taal (bij verhuur aan internationale werknemers)                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 0                                   |

#### Artikel 5 bedragen last onder dwangsom

| Overtreding                                      | Artikel Wet                 | Bij 1 <sup>e</sup> overtreding                                                                               | Bij 2 <sup>e</sup> overtreding en verder |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 3) Te hoge waarborgsom                           | 2, lid 2, aanhef en onder c | Waarschuwing <sup>1</sup> ; bij geen herstel last onder dwangsom <sup>2</sup> , te verbeuren dwangsom €2.500 | Te verbeuren dwangsom €5.000,-           |
| 4) Niet schriftelijk vastleggen huurovereenkomst | 2, lid 2, aanhef en onder d | Waarschuwing; bij geen herstel last onder dwangsom, te verbeuren dwangsom €2.500                             | Te verbeuren dwangsom €5.000,-           |
| 5) Foutieve servicekosten                        | 2, lid 2, aanhef en onder c | Waarschuwing; bij geen herstel last onder dwangsom, te verbeuren dwangsom €2.500                             | Te verbeuren dwangsom €5.000,-           |
| 6) Geen informatieverstrekking                   | 2, lid 2, aanhef en onder d | Waarschuwing; bij geen herstel last onder dwangsom, te verbeuren dwangsom €2.500                             | Te verbeuren dwangsom €5.000,-           |
| 7) Dubbele bemiddelingskosten                    | 2, lid 4                    | Waarschuwing; bij geen herstel last onder dwangsom, te verbeuren dwangsom €2.500                             | Te verbeuren dwangsom €5.000,-           |
| 8) Huurprijs hoger dan het WWS(O) toestaat       | 2a, lid 3                   | Waarschuwing; bij geen herstel last onder dwangsom, te verbeuren dwangsom €2.500                             | Te verbeuren dwangsom €5.000,-           |
| 9) Te hoge huurverhoging                         | 2a, lid 4                   | Waarschuwing; bij geen herstel last onder dwangsom, te verbeuren dwangsom €2.500                             | Te verbeuren dwangsom €5.000,-           |

1) Bij waarschuwingen geldt een hersteltermijn van 14 dagen.

2) Bij een last onder dwangsom geldt een begunstigingstermijn van 4 weken.

|     |                                                                                                                                 |                             |                                                                                  |                                |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 10) | Huurovereenkomst en arbeidsovereenkomst niet in afzonderlijke documenten vastgelegd (bij verhuur aan internationale werknemers) | 2, lid 3, aanhef en onder a | Waarschuwing; bij geen herstel last onder dwangsom, te verbeuren dwangsom €2.500 | Te verbeuren dwangsom €5.000,- |
| 11) | Niet informeren over rechten en plichten in een begrijpelijke taal (bij verhuur aan internationale werknemers)                  | 2, lid 3, aanhef en onder b | Waarschuwing; bij geen herstel last onder dwangsom, te verbeuren dwangsom €2.500 | Te verbeuren dwangsom €5.000,- |

De totale bij de beschikking op te leggen hoogte van de dwangsom bedraagt, ingeval er sprake is van meerdere overtredingen, uit de som van de per overtreding berekende maximaal op te leggen dwangsom bedragen.

#### Artikel 6 bedragen bestuurlijke boete

| Overtreding      | Artikel Wgv                 | Bij 1 <sup>e</sup> overtreding | Bij 2 <sup>e</sup> overtreding en verder |
|------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|
| 3) Discriminatie | 2, lid 2, aanhef en onder a | €10.000                        | €20.000                                  |
| 4) Intimidatie   | 2, lid 2, aanhef en onder b | €10.000                        | €20.000                                  |

De in de tabel hierboven genoemde bedragen zijn de maximumbedragen. Gelet op de aard en ernst van de overtreding kan het college besluiten om hiervan af te wijken.

Het totale bij boeteschatting op te leggen boetebedrag bestaat, ingeval er sprake is van meerdere overtredingen, uit de som van de per overtreding berekende boetebedragen.

#### 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, dan wel een last onder dwangsom, is opgelegd voor het overtreden van deze regels, kan besloten worden tot inbeheername. De inbeheername geldt alleen voor het pand waarin de regels worden overtreden en is altijd een tijdelijke maatregel. Het college bepaalt de termijn van inbeheername bij het besluit tot inbeheername.

#### Openbaarmaking

Het college maakt (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.

#### Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt, voor zover nodig met terugwerkende kracht, in werking op 1 juli 2025.

#### Artikel 8 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Beleidsregels inzake handhavingsbevoegdheden van de algemene regels in de Wet goed verhuurderschap gemeente Zaltbommel 2025.

*Dit besluit is vastgesteld tijdens de vergadering van het college van burgemeesters en wethouders van Zaltbommel op 11 november 2025.*

*Het college van Zaltbommel,  
de secretaris, W. Abee  
de burgemeester, M.C. Bakermans*