

Beleidsregel bestuurlijke boetes Wet goed verhuurderschap gemeente Enschede 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van 25 november 2025 met kenmerk 2500033851;

gelet op artikel 1:3, vierde lid, artikel 4:81, eerste lid en artikel 5:46, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 2, artikel 2a en artikel 19, eerste en tweede lid, van de Wet goed verhuurderschap en artikel 160, eerste lid, aanhef en onder a, van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- het college op grond van artikel 18, derde lid, van de Wet goed verhuurderschap bevoegd is tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtredingen van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap.

besluit vast te stellen:

Beleidsregel bestuurlijke boetes Wet goed verhuurderschap gemeente Enschede 2025

Artikel 1 Definities

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. Bestuurlijke boete: de bestraffende sanctie als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid, onderdeel c en 5:40, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;
- b. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede;
- c. Overtreder: degene die de overtreding pleegt of medepleegt als bedoeld in artikel 5:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
- d. Overtreding: een overtreding als bedoeld in artikel 5:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;
- e. Recidive: indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap.
- f. Verblijfsruimte: een verblijfsruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- g. Wet: Wet goed verhuurderschap;
- h. Woonruimte: een woonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet.

Artikel 2 Reikwijdte

Deze beleidsregels is van toepassing op artikel 2 en 2a van de Wet.

Artikel 3 Uitgangspunt bij boeteoplegging

1. De in bijlage 1 genoemde boetebedragen 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.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een boetebedrag in geval van bijzondere omstandigheden matigen.

Artikel 4 Boetebedragen

1. Bij overtredingen hanteren burgemeester en wethouders de boetebedragen zoals opgenomen in de tabel in bijlage 1.

Artikel 5 Mate van verwijtbaarheid

1. Bij de berekening van de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 2 of 2a van de Wet wordt voor alle overtredingen zoals omschreven in bijlage 1 van deze beleidsregel als uitgangspunt het vastgestelde boetebedrag gehanteerd. Deze bedragen zijn van toepassing indien sprake is van normale verwijtbaarheid.

2. Indien sprake is van een andere mate van verwijtbaarheid gaan burgemeester en wethouders in afwijking van het eerste lid bij de berekening van de bestuurlijke boete uit van de volgende categorisering:
 - a. Burgemeester en wethouders hanteren 200% van het van toepassing zijnde boetebedrag zoals omschreven in bijlage 1 indien de overtreder naar het oordeel van burgemeester en wethouders opzettelijk handelt in strijd met de Wet.
 - b. Burgemeester en wethouders hanteren 150% van het van toepassing zijnde boetebedrag zoals omschreven in bijlage 1 indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van ernstige nalatigheid of omstandigheden die in onderlinge samenhang bezien leiden tot grove schuld bij de overtreder.
 - c. Burgemeester en wethouders hanteren 50% van het van toepassing zijnde boetebedrag zoals omschreven in bijlage 1 indien de overtreder aannemelijk maakt dat de ernst van de overtreding beperkt is en/of dat er sprake is van verminderde verwijtbaarheid ten aanzien van de geconstateerde overtreding.
3. Bij het bepalen van de mate van verwijtbaarheid zoals omschreven in lid 1 en lid 2 kunnen in ieder geval de volgende omstandigheden meewegen:
 - a. eerdere interventies of geconstateerde overtredingen;
 - b. overtredingen van andere aard in de controleperiode;
 - c. het behaald voordeel met de overtreding;
 - d. de invloed/duur van de overtreding; en
 - e. of de overtreding op eigen initiatief van de overtreder is beëindigd.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 7 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregel bestuurlijke boetes Wet goed verhuurderschap gemeente Enschede 2025.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 25 november 2025,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede,

*de loco-Secretaris, E.A. Smit
de Burgemeester, R.W. Bleker*

Bijlage 1: Boetebedragen bestuurlijke boete – Wet goed verhuurderschap

Overtreding	Artikel Wet goed verhuurderschap	Bij 1 e overtreding	Bij 2 e overtreding	Vanaf de 3 e overtreding
Discriminatie	Artikel 2, tweede lid, onder a	€6.000,-	€12.000,-	€18.000,- lineair oplopen boetebedrag + €6.000,- per overtreding tot max. van €103.000,-
Intimidatie	Artikel 2, tweede lid, onder b	€10.000,-	€20.000,-	€30.000,- lineair oplopen boetebedrag + €10.000,- per overtreding tot max. van €103.000,-
Begrenzing waarborgsom	Artikel 2, tweede lid, onder c	€5.000,-	€10.000,-	€15.000,- lineair oplopen boetebedrag + €5.000,- per overtreding tot max. van €103.000,-
Schriftelijkheidsvereiste	Artikel 2, tweede lid, onder d	€5.000,-	€10.000,-	€15.000,- lineair oplopen boetebedrag + €5.000,- per overtreding tot max. van €103.000,-
Informatieplicht	Artikel 2, tweede lid, onder e sub 1 t/m 6 ¹	€1.000,-	€2.000,-	€3.000,- lineair oplopen boetebedrag + €1.000,- per overtreding per sub tot max. van €103.000,-
Begrenzing servicekosten	Artikel 2, tweede lid, onder f	€5.000,-	€10.000,-	€15.000,- lineair oplopen boetebedrag + €5.000,- per overtreding tot max. van €103.000,-
Huurovereenkomst is niet afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vastgelegd	Artikel 2, derde lid, onder a	€10.000,-	€20.000,-	€30.000,- lineair oplopen boetebedrag + €10.000,- per overtreding tot max. van €103.000,-
Informatie niet verstrekken in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt	Artikel 2, derde lid, onder b	€1.000,-	€2.000,-	€3.000,- lineair oplopen boetebedrag + €1.000,- per overtreding tot max. van €103.000,-
In rekening brengen van dubbele bemiddelingskosten	Artikel 2, vierde lid	€5.000,-	€10.000,-	€15.000,- lineair oplopen boetebedrag + €5.000,- per overtreding tot max. van €103.000,-
Te hoge huurprijs	Artikel 2a, eerste lid en derde lid			
Tot 5%		€1.000,-	€2.000,-	€3.000,- lineair oplopen boetebedrag + €1.000,- per overtreding tot max. van €103.000,-
>6% tot en met 25%		€5.000,-	€10.000,-	€15.000,- lineair oplopen boetebedrag + €5.000,- per overtreding tot max. van €103.000,-
>26% tot en met 50%		€10.000,-	€20.000,-	€30.000,- lineair oplopen boetebedrag + €10.000,- per overtreding tot max. van €103.000,-
>51%		€15.000,-	€30.000,-	€45.000,- lineair oplopen boetebedrag + €15.000,- per overtreding tot max. van €103.000,-

1) Voor elk sub artikel kan afzonderlijk een boete worden opgelegd.

Beperking huurprijs verhoging	Artikel 2a, vierde lid	€1.000 + €100 voor ieder procentpunt overschrijding van het wettelijk toegestane huurverhogings-percentage	€2.000 + €200 voor ieder procentpunt overschrijding van het wettelijk toegestane huurverhogings-percentage	€3.000,- lineair oplopen boetebedrag + €300 voor ieder procentpunt overschrijding van het wettelijk toegestane huurverhogings-percentage + €1.000,- per overtreding + €100,- voor ieder procentpunt tot max. van €103.000,-
-------------------------------	------------------------	--	--	--

Toelichting rekenmethodiek artikel 2a, vierde lid:

Rekenvoorbeeld 1:

Wettelijke toegestane verhoging is vastgesteld op maximaal 3%.

Verhuurder verhoogt de huur met 6,3%.

Dit is 3% hele procenten overschrijding = € 1000 + (3 x € 100) = € 1300,- boete.

Rekenvoorbeeld 2:

Wettelijke toegestane verhoging is vastgesteld op maximaal 3%.

Verhuurder verhoogt de huur met 3,8%.

Dit is geen overschrijding van een heel procent = € 1000,- boete.