

Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap gemeente Rijswijk

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk,

gelet op artikel 1:3, vierde lid, artikel 4:81, eerste lid, artikel 4.83, artikel 5:32 en artikel 5:46 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 2, artikel 2a, artikel 2b, artikel 3, artikel 17, artikel 18, artikel 19, lid 1 en artikel 20 van de Wet goed verhuurderschap en artikel 125 tweede lid 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 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;
- de Wet goed verhuurderschap de gemeente de mogelijkheid biedt om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan of te voorkomen.

besluit de volgende beleidsregel vast te stellen:

Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap gemeente Rijswijk

Artikel 1 Begrippen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- Bedrijfsmatige overtreding:**
Een overtreding gepleegd door een overtreder die tenminste twee zelfstandige woningen in bezit heeft en geen hoofdverblijf heeft in één van deze woningen en/of meer dan één woning in bezit heeft die is omgezet naar onzelfstandige woonruimtes. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect.
Ook overtredingen gepleegd door overtredders die zich beroepsmatig bezighouden met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie, vallen hieronder. Waaronder 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.
- Boete:**
De bestraffende sanctie als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid, onderdeel c van de Algemene wet bestuursrecht;
- Burgemeester en wethouders:**
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk;
- Onzelfstandige woonruimte:**
Woonruimte die geen eigen toegang heeft of die niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitaire voorzieningen of de keuken;
- Overtreder:**
Degene die de overtreding pleegt of medepleegt als bedoeld in artikel 5:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
- Overtreding:**
Een overtreding als bedoeld in artikel 5:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;
- 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;
- Verblijfsruimte:**
Een verblijfsruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- Wet:**
De Wet goed verhuurderschap en alle rechtsopvolgers;
- Woonruimte:**
Een woonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- Woning:**
Een zelfstandig gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1. Zelfstandig woonruimte
Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2 Reikwijdte beleidsregel

Deze beleidsregel is van toepassing op alle woon- en verblijfsruimten gelegen in de gemeente Rijswijk en bij overtreding van artikel 2, artikel 2a, artikel 2b en artikel 3 van de Wet.

Artikel 3 Waarschuwing, last onder dwangsom en bestuurlijke boete

1. Bij een overtreding als bedoeld in artikel 2, artikel 2a, artikel 2b en artikel 3 van de Wet wordt de werkwijze gevolgd zoals deze is opgenomen in het Uitvoerings- en Handhavingsstrategie 2025-2028 gemeente Rijswijk, inclusief bijlagen, en opvolgers daarvan. Dit betekent dat bij de eerste overtreding als bedoeld in artikel 2, artikel 2a, artikel 2b en artikel 3 eerst een waarschuwing wordt gegeven, gevolgd door een last onder dwangsom. Tenzij de overtreding, volgens burgemeester en wethouders, zo ernstig is dat ter beëindiging ervan een last onder bestuursdwang opgelegd moet worden.
2. Na het afgeven van een waarschuwing, zoals genoemd in lid 1, dient de overtreder binnen 14 dagen de situatie zodanig te herstellen dat wordt voldaan aan de regels van de Wet.
3. 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, artikel 2a, artikel 2b en artikel 3 van de Wet.
4. Aan de overtreder wordt bij het opleggen van een last onder dwangsom meegedeeld dat bij een volgende of voortdurende overtreding na de afgelopen hersteltermijn een last met een hogere dwangsom wordt opgelegd én een bestuurlijke boete en dat daarbij zijn gegevens openbaar worden gemaakt op de gemeentelijk website.
5. Bij recidive wordt opnieuw een bestuurlijke boete opgelegd, waarvan de gegevens openbaar worden gemaakt op de gemeentelijk website.

Artikel 4 Boetenormbedragen

1. Bij een overtreding als bedoeld in artikel 2, artikel 2a, artikel 2b en artikel 3 wordt bij het opleggen van de bestuurlijke boete onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige verhuurders en niet-bedrijfsmatige verhuurders. De bestuurlijke boete is voor bedrijfsmatige verhuurders hoger. Ook wordt de bestuurlijke boete hoger bij recidive.
2. Bij niet-bedrijfsmatige en bij bedrijfsmatige geconstateerde overtredingen hanteren burgemeester en wethouders de boetenormbedragen zoals opgenomen in Bijlage 1.
3. Ingeval van recidive worden de boetenormbedragen onder het tweede lid verhoogd met 200%.
4. Geconstateerde overtredingen waarvoor een bestuurlijke boete op grond van artikel 19 van de Wet is opgelegd, worden op grond van artikel 20 van de Wet door het college in beginsel openbaar gemaakt. Dit geldt ook ten aanzien van een bestuurlijke boete bij recidive.
5. De in dit artikel genoemde boetenormbedragen gelden voor iedere separate overtreding van de regels zoals opgenomen in artikel 2, artikel 2a, artikel 2b en artikel 3 van de Wet. Indien een verhuurder of verhuurbemiddelaar meerdere regels van de Wet 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.
6. De hoogte van de boete wordt altijd afgewogen tegen de ernst van de overtreding waarbij de mate van verwijtbaarheid en de omstandigheden van het geval worden meegewogen.

Artikel 5 Mate van verwijtbaarheid

1. Bij de berekening van de bestuurlijke boete voor overtreding zoals bedoeld in artikel 2, artikel 2a artikel 2b en/of artikel 3 van de Wet wordt voor alle overtredingen als uitgangspunt het boetenormbedrag gehanteerd. Deze normbedragen zijn van toepassing indien sprake is van normale verwijtbaarheid.
2. Als in afwijking van het eerste lid sprake is van een andere mate van verwijtbaarheid gaan burgemeester en wethouders in de berekening uit van de volgende categorisering:
 - a. Burgemeester en wethouders hanteren 200% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in artikel 2 wanneer de overtreder naar het oordeel van burgemeester en wethouders met opzet handelt in strijd met de Wet.
 - b. Burgemeester en wethouders hanteren 150% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in artikel 2 wanneer 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 boetenormbedrag in artikel 2 wanneer de overtreder aannemelijk maakt dat de ernst van de overtreding beperkt is of als de overtreder aannemelijk maakt 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 2 kunnen in ieder geval de volgende omstandigheden meewegen:
 - o eerdere interventies of geconstateerde overtredingen;
 - o overtredingen van andere aard in de controleperiode;
 - o het behaald voordeel met de overtreding;
 - o de impact/duur van de overtreding en
 - o of de overtreding op eigen initiatief is beëindigd.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking van deze beleidsregel.

Artikel 7 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregel handhaving boete Wet goed verhuurderschap gemeente Rijswijk.

Aldus vastgesteld in het college van burgemeester en wethouders van Rijswijk d.d. 16 december 2025

*de gemeentesecretaris,
P.M. Schuit*

*de burgemeester,
H. Sahin*

Toelichting Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap gemeente Rijswijk

1. Algemeen

Per 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (hierna: de Wet) in werking getreden. Het doel van deze wet is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan. De positie van huurders is verzwakt door de algehele schaarste op de woningmarkt. Dit leidt vaak tot misstanden waartegen huurders zich lastig kunnen verweren. Er doen zich problemen voor op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, buitensporig hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten.

De Wet bevat algemene regels die een norm stellen voor goed verhuurderschap waar verhuurders en verhuurbemiddelaars naar moeten handelen. Inwoners kunnen misstanden op de huurmarkt melden bij de gemeente. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving op de Wet. De Wet geeft gemeenten de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen malafide verhuurders en verhuurbemiddelaars. Woningcorporaties vallen hierbuiten.

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Mede vanwege deze Wet zijn er veel regels voor huurwoningen gewijzigd. De bekendste en belangrijkste maatregel is dat de huurprijsbescherming is uitgebreid naar het middensegment. De regels hieromtrent zijn opgenomen in de Wet. Gemeenten hebben vanaf 1 januari 2025 ook de bevoegdheid om op deze regels te handhaven als verhuurders en ook woningcorporaties (toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen) zich niet houden aan de huurprijsbescherming. Het gaat om het vragen van een te hoge huurprijs of het doorvoeren van een te hoge huurverhoging. Dit geldt tevens voor de woningcorporaties.

Handhaving kan in verschillende vormen plaatsvinden. Op grond van de Gemeentewet heeft het college het instrument bestuursdwang en dwangsom tot hun beschikking. Als aanvulling daarop kan een bestuurlijke boete worden opgelegd omdat deze punitieve maatregel in de praktijk soms effectiever is.

In deze beleidsregel wordt invulling gegeven aan de wijze waarop gebruik wordt gemaakt van de handhavingsinstrumenten. Het college past daarbij een zogenoemde escalatieladder toe.

1.1 Escalatieladder

Wanneer een melding wordt gemaakt of om een andere reden een onderzoek wordt gestart naar een mogelijke overtreding van de Wet, zullen de inspecteurs eerst in gesprek gaan met de vermoedelijke overtreder. Afspraken worden vastgelegd in een waarschuwingsbrief. De overtreder heeft vervolgens

14 dagen om de overtreding ongedaan te maken conform de regels van de Wet. Doet hij/zij dit niet, dan volgt een voornemen last onder dwangsom en na de zienswijzeperiode, de last onder dwangsom. Tenzij de ernst van de situatie zodanig ernstig is dat een last onder bestuursdwang wordt opgelegd. Deze werkwijze is conform de Uitvoerings- en Handhavingsstrategie 2025-2028 gemeente Rijswijk, inclusief bijlagen.

Bij het opleggen van de eerste last onder dwangsom wordt de overtreder geïnformeerd dat bij een volgende overtreding een last met een hogere dwangsom wordt opgelegd én een bestuurlijke boete. Omdat niet iedere overtreding een even erge schending is van de normen van goed verhuurderschap, wordt op ieder artikel uit de Wet anders gereageerd. De ernst van de schending en de mate van verwijtbaarheid bepalen de hoogte van de dwangsom en het boetebedrag.

Ook wordt aangegeven dat de bestuurlijke boete inclusief de gegevens van de overtreder openbaar worden gemaakt. De openbaarmaking van de bestuurlijke boete is verplicht onder artikel 20 van de Wet. Van openbaarmaking wordt afgezien als 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.

De bestuurlijke boete is een punitieve sanctie. De overtreder is immers gewaarschuwd voor zijn overtredingen en heeft zijn gedrag niet aangepast. Als de overtreder na een eerste bestuurlijke boete nog steeds zijn gedrag niet aanpast, kan een verhoogde bestuurlijke boete voor herhaling worden opgelegd. Deze wordt tevens openbaar gemaakt.

Door een stapsgewijze aanpak te gebruiken (de zogenaamde escalatieladder) en de hoogte van de dwangsommen en boetes aan te passen aan de ernst van de overtreding en type overtreder en de mate van verwijtbaarheid, wordt voldaan aan de eisen van evenredigheid (proportionaliteit) en noodzakelijkheid (subsidiariteit).

2. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 bevat definities van begrippen die op meerdere plaatsen in de beleidsregel worden gebruikt. Indien een begrip uit artikel 1 in een bepaling wordt gebruikt, moet deze met inachtneming van de definitie in artikel 1 worden toegepast.

Bedrijfsmatige overtreding:

Burgemeester en wethouders maken bij het opleggen van een last onder dwangsom en een bestuurlijke boete onderscheid tussen een overtreder die wel of niet bedrijfsmatig handelt. In het volgende geval is er -in ieder geval- sprake van een overtreder die bedrijfsmatig handelt:

- De overtreder is in bezit van tenminste twee zelfstandige woningen, verhuurt deze aantoonbaar én heeft geen hoofdverblijf in één of meerdere van de verhuurde woningen.
- De overtreder heeft meer dan één zelfstandige woning omgezet naar onzelfstandige woonruimtes en stelt deze ter beschikking voor huisvesting, logies of dergelijken.
- De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met (regelgeving omtrent) huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus, sleutelbedrijven en soortgelijke beroepen en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van personen en/of eigen werknemers of arbeidsmigranten. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit ook voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder. Vaak is er ook, vanuit verplichtingen in de fiscale regelgeving, een inschrijving nodig in de Kamer van Koophandel en is een rechtspersoon opgericht waar vanuit de exploitatie van het vastgoed wordt geregeld.

- *Boete:*

Met boete wordt bedoeld de bestuurlijke sanctie die beoogt leed toe te voegen aan de overtreder. Deze definitie sluit aan bij de definitie van de bestraffende sanctie als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid, onder c, van de Algemene wet bestuursrecht. De bestraffende sanctie onderscheidt zich van de herstelsanctie. Bestraffende sancties zijn gericht op het bestraffen van de overtreder, herstelsancties zijn gericht op het beëindigen of ongedaan maken van de overtreding of de gevolgen daarvan dan wel het voorkomen van herhaling.

- *Huishouden:*

Een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren.

- *Duurzaam gemeenschappelijk huishouden*

Een alleenstaande of een vaste Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die enkel het gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

- **Overtreder:**
Met overtreder wordt bedoeld degene die de overtreding pleegt of medepleegt. Het overtredersbegrip omvat zowel de feitelijke dader (degene die de overtreding daadwerkelijk pleegt) als de functionele dader (degene aan wie de overtreding wordt toegerekend). De definitie van overtreder sluit aan bij artikel 5:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht.
- **Overtreding:**
Met overtreding wordt bedoeld een gedraging die in strijd is met de regels uit de Wet goed verhuurderschap. De definitie sluit aan bij artikel 5:1, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, maar ziet alleen op gedragingen die in strijd zijn met de regels uit de Wet goed verhuurderschap.
- **Recidive:**
Met recidive wordt bedoeld dat er sprake is van een herhaalde overtreding van een regel van goed verhuurderschap binnen een periode van vier jaar sinds een laatste boete is opgelegd voor een overtreding van de Wet goed verhuurderschap.
- **Verblijfsruimte:**
Deze definitie van verblijfsruimte sluit aan bij de definitie in de Wet goed verhuurderschap.
- **Wet:**
Met de Wet wordt bedoeld de Wet goed verhuurderschap en alle toekomstige wijzigingen daarvan.
- **Woning:**
Een zelfstandig gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- **Woonruimte:**
Deze definitie van woonruimte sluit aan bij de definitie in de Wet goed verhuurderschap.
- **Zelfstandige woonruimte**
Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte

Artikel 2 Reikwijdte beleidsregel

Artikel 2 bepaalt de reikwijdte van deze beleidsregel. Deze beleidsregel is van toepassing op alle woon- en verblijfsruimten in de gemeente Rijswijk en alleen op overtredingen van de Wet waar burgemeester en wethouders een herstelmaatregel en/of bestuurlijke boete kan opleggen aan de overtreder. De beleidsregel heeft geen terugwerkende kracht en zal alleen worden toegepast op boetes die na dag van bekendmaking van deze beleidsregel zijn opgelegd.

Artikel 3 Waarschuwing, last onder dwangsom en bestuurlijke boete

Zie de uitleg bij de toelichting met betrekking tot de escalatieladder en de algemene uitgangspunten boetebeleid. De hoogte van de dwangsommen volgt de hoogte van de bestuurlijke boete.

Bij overtredingen die betrekking hebben op discriminatie tijdens de selectieprocedure en intimidatie wordt, naast bestuursrechtelijk, vaak ook strafrechtelijk opgetreden. Meldingen over discriminatie tijdens de selectieprocedure of intimidatie kunnen in overleg met de melder door het college worden doorgegeven aan de politie. Hiermee wordt deze problematiek op zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk niveau aangepakt.

Wanneer het Openbaar Ministerie besluit om voor de bovengenoemde overtredingen de strafrechtelijke route te volgen, is het ne bis in idem beginsel van toepassing. Dit betekent dat een persoon of rechtspersoon niet twee keer voor hetzelfde feit mag worden bestraft; er kan dus niet zowel strafrechtelijk als een bestuurlijke boete worden opgelegd. In dat geval wordt geen bestuurlijke boete opgelegd, maar kan een last onder dwangsom worden ingezet om de overtreding te beëindigen en beëindigd te houden. Wanneer de strafrechtelijke route niet wordt gevolgd, wordt bij een geconstateerde overtreding direct een combinatie van maatregelen toegepast: een last onder dwangsom om naleving af te dwingen én een bestuurlijke boete. Bij herhaling van de overtreding wordt een recidiveboete opgelegd.

Artikel 4 Boetenormbedragen

Deze beleidsregel voorziet in een boetebeleid voor de verschillende overtredingen van de Wet. Omdat niet iedere opzichzelfstaande verplichting eenzelfde ernstige schending van de normen van goed verhuurderschap oplevert, zijn de bestuurlijke boetenormbedragen per overtreding gedifferentieerd waarbij de ernst van de betreffende overtreding in de eerste plaats de hoogte van het boetenormbedrag bepaalt.

Zo hebben sommige overtredingen vooral een administratief karakter, zoals de informatieverstrekkingplicht. Deze administratieve overtredingen kwalificeert het college als minder ernstige overtredingen waar ook een relatief laag boetenormbedrag aan wordt gekoppeld. Dan zijn er ook overtredingen van de Wet die gepaard gaan met een sterke mate van financieel gewin. Denk bij dit laatste aan de onrechtmatige waarborgsom, het onrechtmatig rekenen van servicekosten en per 1 januari 2025 de onrechtmatig hoge huurprijs of een te hoge huurverhoging. Tot slot onderscheiden we nog de categorie misstanden bij verhuur zoals intimidatie, woondiscriminatie en het niet scheiden van woon- en werkcontract bij arbeidsmigranten. Deze worden bestraft met het hoogste boetenormbedrag.

Verder wordt ten aanzien van de overtreder onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatig en niet-bedrijfsmatig. Reden om in de boetenormbedragen onderscheid te maken tussen bedrijfsmatig en niet-bedrijfsmatig is dat van iemand die bedrijfsmatig handelt ook meer verwacht mag worden. Hoewel de regels voor elke verhuurder gelden en elke verhuurder deze in beginsel ook behoort te kennen, zien burgemeester en wethouders voor diegenen die bedrijfsmatig handelen een extra verantwoordelijkheidsplicht.

Recidive is reden voor een verhoogd boetenormbedrag ten opzichte van het boetenormbedrag bij een eerste bestuurlijke boete. Een overtreder is dan immers al meermaals op de regels gewezen en de eerste boete was kennelijk niet afschrikwekkend genoeg.

Bij cumulatie van verschillende overtredingen zal bij een eerste boete het maximum gelden van de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht en bij recidive het maximum van de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Door een escalatieladder toe te passen en de boetenormbedragen te differentiëren naar de categorie overtreding en overtreder wordt voldaan aan de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit

De gegevens van de verhuurders, verhuurbemiddelaars of woningcorporaties aan wie een bestuurlijke boete is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap worden openbaar gemaakt op de gemeentelijke website. Dit is verplicht op grond van artikel 20 van de Wet. Voorafgaand aan de openbaarmaking wegen burgemeester en wethouders nadrukkelijk het doel van de openbaarmaking en de privacy en andere belangen van verhuurder of verhuurbemiddelaar of woningcorporatie af. Zie '1.1 Escalatieladder' voor verdere uitleg.

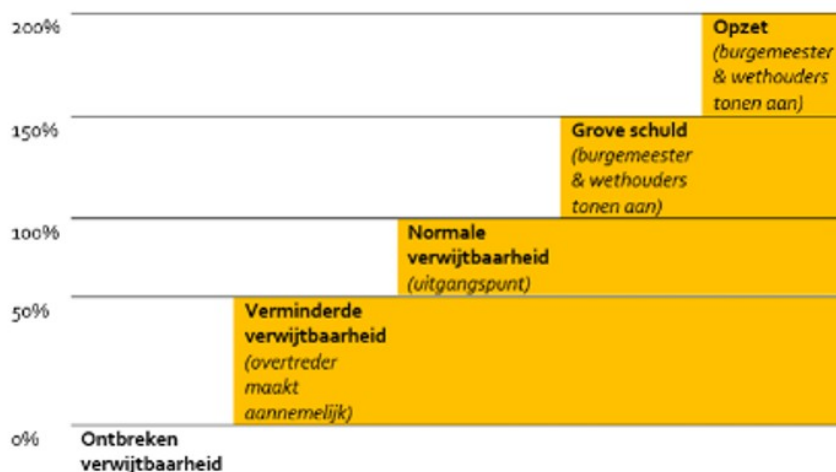
Artikel 5 Mate van verwijtbaarheid

Ingevolge artikel 5:46, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht moet het bestuursorgaan bij het bepalen van de hoogte van de bestuurlijke boete rekening houden met de ernst van de overtreding, de mate van verwijtbaarheid en de omstandigheden. De ernst van de overtreding is al verdisconteerd in de hoogte van de boetenormbedragen. Opgemerkt wordt dat, gelet op de te beschermen belangen, een voldoende afschrikwekkende en doeltreffende boete opgelegd moet worden.

In het eerste lid is bepaald dat standaard wordt uitgegaan van normale verwijtbaarheid waarbij in beginsel 100% van de boetenormbedragen als de boete wordt opgelegd aan de overtreder per overtreding. Van normale verwijtbaarheid is sprake indien geen sprake is van opzet of grove schuld en er geen reden is om verminderde verwijtbaarheid aan te nemen. Wanneer uit de feiten en omstandigheden blijkt dat de overtreder grove schuld of opzet kan worden verweten, kunnen burgemeester en wethouders een hogere boete opleggen op grond van het tweede lid. Het tweede lid biedt ook de mogelijkheid om het boetebedrag te verlagen wanneer de overtreder aannemelijk maakt dat uitgegaan moet worden van verminderde verwijtbaarheid.

Hiermee wordt recht gedaan aan de verschillende maten van verwijtbaarheid die bestaan bij overtredingen. Er wordt dus onderscheid gemaakt tussen vier categorieën van verwijtbaarheid, namelijk verminderde verwijtbaarheid, normale verwijtbaarheid, grove schuld en opzet. Een boete wordt uitsluitend opgelegd wanneer er sprake is van enige mate van verwijtbaarheid, aangezien er bij het ontbreken van verwijtbaarheid ingevolge artikel 5:41 van de Algemene wet bestuursrecht geen bestuurlijke boete kan worden opgelegd.

Percentage boetenormbedragen, passend naar mate van verwijtbaarheid



In het derde lid zijn omstandigheden genoemd die meegewogen worden bij het vaststellen van de verwijtbaarheid van de overtreder.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Dit artikel regelt dat deze beleidsregel op de dag na bekendmaking in werking treedt.

BIJLAGE 1 Boetebedragen geconstateerde overtredingen

Overtreding van bepaling Wet	Toelichting	Niet bedrijfsmatige overtreding		Bedrijfsmatige overtreding	
		Eerste overtreding	Recidive	Eerste overtreding	Recidive
Administratieve verplichtingen					
Artikel 2 lid 2 onder d	Niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	€1.000	€2.000	€5.000	€10.000
Artikel 2 lid 2 onder e sub 1	Niet schriftelijk verstrekken van de rechten en plichten van de huurder	€1.000	€2.000	€5.000	€10.000
Artikel 2 lid 2 onder e sub 3	Ontbreken contactgegevens verhuurder/verhuurbemiddelaar	€1.000	€2.000	€5.000	€10.000
Artikel 2 lid 2 onder e sub 4	Ontbreken contactgegevens meldpunt gemeente	€1.000	€2.000	€5.000	€10.000
Artikel 2 lid 3 onder b	Informatie niet verstrekt in een taal waarin de arbeidsmigrant helder kan communiceren	€2.000	€4.000	€5.000	€10.000
Artikel 3 lid 2	Geen (doeltreffende) maatregelen genomen en/of uitgevoerd in het kader van de werkwijze zoals staat in artikel 3 lid 1 van de Wet. Werknemers niet geïnformeerd over voorkoming van woondiscriminatie en de maatregelen.	€2.000	€4.000	€5.000	€10.000
Artikel 3 lid 3	Niet aanpassen van de maatregelen als de daarmee opgedane ervaring daartoe aanleiding geeft.	€2.000	€4.000	€5.000	€10.000
Artikel 3 lid 4 en lid 5	Niet schriftelijk vastleggen van de werkwijze, zoals staat in artikel 3, lid 1 van de Wet, en de daarbij behorende maatregelen waardoor niemand kennis kan nemen van de geldende werkwijze.	€2.000	€4.000	€5.000	€10.000
Onrechtmatig financieel gewin					
Artikel 2 lid 2 onder c	In rekening brengen van een te hoge waarborgsom	€5.000	€10.000	€10.000	€20.000
Artikel 2 lid 2 onder e sub 2	Geen, gebrekkige of foutieve informatie over de hoogte van de waarborgsom, wijze van berekening wijze en termijn van terugbetaling	€2.000	€4.000	€5.000	€10.000
Artikel 2, lid 2, onder e sub 5	Geen, gebrekkig of foutieve informatie over de hoogte en jaarlijkse afrekening van servicekosten	€2.000	€4.000	€5.000	€10.000
Artikel 2 lid 2 onder e sub 6	Ontbreken van waardering kwaliteit woonruimte en stukken m.b.t. prijsopslag	€2.000	€4.000	€5.000	€10.000

Artikel 2 lid 2 onder f	In rekening brengen van onrechtmatige servicekosten	€5.000	€10.000	€10.000	€20.000
Artikel 2 lid 4	Berekenen van dubbele bemiddelingskosten	€5.000	€10.000	€10.000	€20.000
Artikel 2a lid 1	In rekening brengen van een te hoge huurprijs o.b.v. WWS	€5.000	€10.000	€10.000	€20.000
Artikel 2a, lid 3	In rekening brengen van een te hoge huurprijs o.b.v. WWSO	€5.000	€10.000	€10.000	€20.000
Artikel 2a, lid 4	Het toepassen van een te hoge huurverhogingspercentage	€5.000	€10.000	€10.000	€20.000
Artikel 2b	Het toepassen van een te hoge huurverhogingspercentage bij geliberaliseerde huurovereenkomsten	€5.000	€10.000	€10.000	€20.000
Voorkomen van misstanden bij verhuur					
Artikel 2 lid 2 onder a	Iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid in de selectieprocedure (discriminatie)	€10.000	€20.000	€20.000	€40.000
Artikel 2 lid 2 onder b	Onthouden van iedere vorm van intimidatie	€10.000	€20.000	€20.000	€40.000
Artikel 2 lid 3 onder a	Huurovereenkomst niet afzonderlijk van arbeidsovereenkomst	€10.000	€20.000	€20.000	€40.000

Toelichting bij bijlage 1

Administratieve verplichtingen

Artikel 2, tweede lid, onderdeel d van de Wet: Schriftelijk vastleggen huurovereenkomst

Privaatrechtelijk is (en blijft) het mogelijk om een mondelinge huurovereenkomst te sluiten. Niet-schriftelijke huurovereenkomsten ontberen echter veel informatie waaronder essentiële rechten en verplichtingen van de huurder, zodat huurders en ook rechters in het ongewis blijven over hetgeen tussen huurder en verhuurder en/of verhuurbemiddelaar contractueel is overeengekomen. Om de informatiepositie van huurders te versterken en verhuurders en verhuurbemiddelaars te verplichten de partijafspraken vast te leggen, kent de Wet de verplichting om de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen.

Het niet nakomen van deze verplichting door de verhuurder of verhuurbemiddelaar zien burgemeester en wethouders als een misstand en als een ernstige overtreding. Echter, zien burgemeester en wethouders geen noodzaak om qua boetehoogte aan te sluiten bij de hoogte van de boete voor overtredingen van (bijvoorbeeld) artikel 2, tweede lid, onder a en b, van de Wet. Dit, omdat het ontbreken van een schriftelijke huurovereenkomst, hoewel een schending van de Wet, de huurder met name schaadt in de informatievoorziening en niet zozeer in de huurrechten. Daar komt bij dat, in het geval een huurovereenkomst ontbreekt, in veel gevallen ook de andere informatieverplichtingen uit de Wet niet zullen zijn nagekomen door de verhuurder of verhuurbemiddelaar in welk geval burgemeester en wethouders over zullen gaan tot het cumuleren van de boetenormbedragen die op het niet nakomen van deze verplichtingen staan. Gezien deze mogelijke cumulatie en de ernst van de overtreding achten burgemeester en wethouders het genoemde boetenormbedrag gerechtvaardigd.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel e van de Wet: schriftelijk verstrekken van informatie

Dit artikel introduceert een informatievoorzieningsplicht voor verhuurders en verhuurbemiddelaars. Deze informatievoorzieningsplicht wordt in de Wet uitgesplitst in zes nadere verplichtingen. De hoogte van de boetebedragen is voor een deel van deze verplichtingen opgenomen in tabel 1 en voor een deel in tabel 2.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 1 van de Wet: De rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde

Op grond van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 1 van de Wet dient de verhuurder of verhuurbemiddelaar de huurder te informeren over de verschillende rechten die de huurder op grond van de Wet en overige wet- en regelgeving toekomt voor zover deze rechten niet blijken uit de huurovereenkomst. Deze verplichting omvat, volgens de "Regeling goed verhuurderschap", onder andere de verplichting om de huurder te wijzen op de verschillende soorten huurovereenkomsten en de rechten en plichten. Onder deze laatstgenoemde valt de verplichting om het gehuurde

overeenkomstig de bestemming te gebruiken, de omstandigheden waaronder de verhuurder of verhuurbemiddelaar het gehuurde (zonder toestemming van de huurder) mag betreden, (termijn van de) huurbescherming, de omstandigheden waaronder de huurder zich tot de verhuurder of verhuurbemiddelaar kan wenden over gebreken in en aan het gehuurde en de mogelijkheid de huurprijs te laten toetsen door de huurcommissie.

Burgemeester en wethouders bepalen aan de hand van de “Regeling goed verhuurderschap” of de verhuurder of verhuurbemiddelaar de verplichting als opgenomen in artikel 2, tweede lid, sub e, onderdeel 1 heeft nageleefd. Burgemeester en wethouders kiezen echter niet voor een hoog boetenormbedrag voor overtreding van deze informatievoorzieningsplicht omdat deze uitsluitend als een administratieve overtreding wordt beschouwd.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 3 van de Wet: Contactgegevens verhuurder en/of verhuurbemiddelaar

De verhuurder of verhuurbemiddelaar is verplicht om de huurder te voorzien van actuele contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan met vragen en klachten over het gehuurde en/of de verhuurder en/of verhuurbemiddelaar.

Burgemeester en wethouders vinden het belangrijk dat huurder en verhuurders/verhuurbemiddelaars zoveel mogelijk in onderling overleg geschillen rondom de huur van een woning afhandelen. Laagdrempelige bereikbaarheid van de verhuurder of verhuurbemiddelaar draagt bij aan dat doel. Burgemeester en wethouders kiezen echter niet voor een hoog boetenormbedrag voor overtreding van deze informatievoorzieningsplicht omdat deze uitsluitend als een administratieve overtreding wordt beschouwd.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 4 van de Wet: Contactgegevens gemeentelijk meldpunt

De Wet verplicht in artikel 4, eerste lid iedere gemeente om een laagdrempelig meldpunt in te stellen waar huurders zich toe kunnen wenden met klachten over hun verhuurder of verhuurbemiddelaar. Om de huurder bekend te maken met dit meldpunt, kent de Wet eveneens een informatievoorzieningsplicht die de verhuurder of verhuurbemiddelaar verplicht om de huurder de contactgegevens van dit meldpunt te verstrekken. Burgemeester en wethouders vinden het belangrijk dat huurders de weg naar dit meldpunt kennen, zodat de gemeente de huurder kan helpen als er sprake is van problemen met de verhuurder of verhuurbemiddelaar. Burgemeester en wethouders kiezen echter niet voor een hoog boetenormbedrag voor overtreding van deze informatievoorzieningsplicht, omdat deze uitsluitend als een administratieve overtreding wordt beschouwd.

Artikel 2, derde lid, onderdeel b van de Wet: Informatieverstrekkingsplicht begrijpelijk taal

Omdat arbeidsmigranten de Nederlandse taal doorgaans niet machtig zijn en soms alleen hun moedertaal, kent de Wet de aanvullende verplichting met betrekking tot informatieverstrekking aan arbeidsmigranten. De informatie, zoals opgenomen in artikel 2, tweede lid, sub e, van de Wet moet door de verhuurder of verhuurbemiddelaar in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijk taal worden verstrekt. Daarmee wordt beoogd dat de verhuurder of verhuurbemiddelaar niet uitsluitend de informatie verstrekt als bedoeld in genoemd artikel, maar ook in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal. Op die manier wordt bewerkstelligd dat de arbeidsmigrant ook daadwerkelijk kennis kan nemen van zijn rechten en plichten tegenover de verhuurder of verhuurbemiddelaar.

Het ontbreken van kennis van de Nederlandse taal maakt arbeidsmigranten kwetsbaar voor slecht verhuurdersgedrag. Deze verplichting beoogt die kwetsbaarheid te verzachten. Burgemeester en wethouders zien het niet naleven van deze verplichting daarom als een ernstige overtreding omdat de informatieverstrekkingsplicht geen tot weinig effect zal sorteren. Dit omdat, hoewel de informatie wel verstrekt is, de arbeidsmigrant deze niet begrijpt. Het boetebedrag is dan ook hoger dan de voorgaande boetebedragen.

Artikel 3, eerste tot en met het vijfde lid van de Wet: werkwijze ter voorkoming van woondiscriminatie

Ter uitvoering van artikel 2 (met name woondiscriminatie) van de Wet moeten verhuurders en verhuurbemiddelaars over een werkwijze beschikken die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie, en in het kader van die werkwijze doeltreffende maatregelen nemen en uitvoeren. Verhuurders en verhuurbemiddelaars moeten ook hun werknemers, die huurovereenkomsten sluiten of die voorbereiden, informeren en instrueren zodat zij woondiscriminatie kunnen herkennen en voorkomen. Tevens moeten zij de werkwijze en maatregelen aanpassen als de daarmee opgedane ervaring daartoe aanleiding geeft en ervoor zorgdragen dat de werkwijze en de daarbij behorende maatregelen schriftelijk worden vastgelegd zodat een eenieder daarvan kennis kan nemen.

De rechten van huurders en de plichten van verhuurders (en verhuurbemiddelaars) op dit gebied worden uitgelegd in een door het ministerie gemaakte brochure in het kader van de bewustwordingscampagne ‘Wijs discriminatie de deur’. Als er onterecht onderscheid wordt gemaakt zonder dat er een relatie is

met de verhuur van woonruimte, is de Wet goed verhuurderschap niet van toepassing. De gemeente kan de melder dan doorverwijzen naar een anti-discriminatievoorziening (ADV).

Omdat het ontbreken van een werkwijze gericht op het tegengaan van woondiscriminatie kan leiden tot ongerechtvaardigd onderscheid, is een hoger boetebedrag gerechtvaardigd.

Onrechtmatig financieel gewin

Artikel 2, tweede lid, onderdeel c van de Wet: Hoogte waarborgsom

Middels een amendement bij de Wet is in het Burgerlijk Wetboek een privaatrechtelijke verplichting opgenomen die het de verhuurder of verhuurbemiddelaar verbiedt om een waarborgsom te rekenen die hoger is dan tweemaal de kale huurprijs. Daarmee wordt beoogd huurders te beschermen tegen het betalen van onrechtmatige hoge waarborgsommen. Waarborgsommen die de huurder, na afloop van de huurtermijn, in sommige gevallen moeilijk gerestitueerd krijgt van de verhuurder of verhuurbemiddelaar.

De privaatrechtelijke regel om maximaal tweemaal de kale huurprijs als borg te rekenen is eveneens opgenomen als bestuursrechtelijke regel in artikel 2, tweede lid, onder c van de Wet. Burgemeester en wethouders vinden niet nakoming van dit gebod een verplichting dat ziet op het voorkomen van onrechtmatig financieel gewin aan de kant van de verhuurder en verhuurbemiddelaar. Nu het niet zelden voorkomt dat de waarborgsom vervolgens niet wordt terugbetaald, vinden burgemeester en wethouders het genoemde boetenormbedrag gerechtvaardigd.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel e van de Wet: schriftelijk verstrekken van informatie

Dit artikel introduceert een informatievoorzieningsplicht voor verhuurders en verhuurbemiddelaars. Deze informatievoorzieningsplicht wordt in de Wet uitgesplitst in zes nadere verplichtingen. De hoogte van de boetebedragen is voor een deel van deze verplichtingen opgenomen in tabel 1 en voor een deel in tabel 2.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 2 van de Wet: Informatie over de hoogte van de waarborgsom, wijze en termijn van terugbetaling en wijze van berekening

Naast het verbod om een waarborgsom van meer dan tweemaal de kale huurprijs te rekenen, kent de Wet een verplichting voor de verhuurder of verhuurbemiddelaar om de huurder te informeren over de hoogte van de waarborgsom. Ook moet de huurder geïnformeerd worden over de wijze waarop de waarborgsom na afloop van de huurovereenkomst wordt terugbetaald en binnen welke termijn dat gebeurt. Tevens dient de huurder duidelijk geïnformeerd te worden over de wijze waarop de verhuurder of verhuurbemiddelaar eventuele bedragen berekenen die na afloop van de huurovereenkomst in mindering worden gebracht op de aanvankelijk betaalde waarborgsom. Op die manier wordt de verhuurder of verhuurbemiddelaar verplicht om vooraf een heldere en transparante werkwijze te formuleren rondom de terugbetaling van de waarborgsom.

Juist omdat huurders vaak geconfronteerd worden met ongewillige verhuurders of verhuurbemiddelaars bij terugbetaling van de waarborgsom en de grote financiële gevolgen die dit kan hebben voor huurders, achten burgemeester en wethouders niet naleving van deze informatievoorzieningsplicht een ernstige overtreding. Er is voor een relatief hoog boetenormbedrag gekozen.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 5 van de Wet: Informatie over de hoogte en jaarlijkse afrekening van servicekosten

De Wet kent eveneens een verplichting voor de verhuurder of verhuurbemiddelaar om de huurder voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst schriftelijk te informeren over eventuele servicekosten die in rekening worden gebracht. Waarbij eveneens de verplichting is opgelegd om de huurder jaarlijks een volledige kostenspecificatie van de (daadwerkelijke) servicekosten te verstrekken. Op deze manier wordt beoogd dat huurders duidelijk geïnformeerd zijn over bijkomende betalingsverplichtingen bovenop de kale huurprijs en wordt het voor een huurder vergemakkelijkt om de hoogte en juistheid van de servicekosten te beoordelen en zo nodig te laten toetsen door de daartoe bevoegde instanties.

Burgemeester en wethouders zien naleving van deze verplichting van groot belang om huurders te beschermen tegen het op oneigenlijke en niet-transparante wijze in rekening brengen van servicekosten. Zonder deze informatie kan een huurder niet nagaan of de in rekening gebrachte servicekosten redelijk zijn. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders heeft deze informatieplicht dan ook een sterke relatie met oneigenlijk financieel gewin. Daarom hebben burgemeester en wethouders gekozen voor een relatief hoge boete bij het niet naleven van deze informatievoorzieningsplicht. Door de huurder juist te informeren over de verschuldigde servicekosten, voelen

verhuurders en verhuurbemiddelaars zich eerder gehouden tot het juist in rekening brengen van servicekosten.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 6 van de Wet: Informatie over de waardering van de kwaliteit van de woonruimte en prijsopslag

Door de Wet betaalbare huur is per 1 januari 2025 de Wet goed verhuurderschap op een aantal punten gewijzigd ten behoeve van de handhaving op onrechtmatig hoge huurprijzen en huuropslag. Om huurders bij aanvang van het huurmoment ook te informeren over de waarde van hun woning is de verhuurder of verhuurbemiddelaar verplicht om op dat moment ook een puntentelling van de woonruimte te overhandigen. Door de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst al te informeren over de waardering conform het Woningwaarderingssysteem (WWS) of het Woningwaarderingssysteem onzelfstandige woningen (WWSO) kunnen mogelijke geschillen over de huurprijs aan de voorkant al worden voorkomen.

Burgemeester en wethouders achten de informatieverstrekkingsplicht van belang om huurders te beschermen tegen onredelijke huurprijzen en prijsopslag. Bij overtreding van dit verbod hanteren burgemeester en wethouders een relatief hogere boete omdat de overtreding, hoewel administratief, de verhuurder of verhuurbemiddelaar in potentie een groot financieel voordeel kan verschaffen.

- Artikel 2, tweede lid, onderdeel f van de Wet: Servicekosten

Dit artikel verbiedt de verhuurder of verhuurbemiddelaar om servicekosten in rekening te brengen anders dan in overeenstemming met de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Het komt regelmatig voor dat verhuurders of verhuurbemiddelaars naast de kale huurprijs onrechtmatig hoge servicekosten in rekening brengen zodat via die weg een hoger rendement uit de verhuur van woonruimte kan worden gehaald. Het Burgerlijk Wetboek en de rechtspraak stellen echter strikte eisen aan hetgeen wel of niet als servicekosten in rekening gebracht mag worden bij de huurder. Deze verplichting uit de Wet maakt het mogelijk om bestuursrechtelijk te handhaven op deze onrechtmatige wijze van servicekosten berekenen.

Huurders mogen enkel de daadwerkelijk redelijke gemaakte servicekosten worden doorberekend. Burgemeester en wethouder achten niet naleving van deze verplichting, die voorheen ook al dwingend voortvloeide uit het privaatrecht, als een ernstige overtreding omdat het de verhuurder of verhuurbemiddelaar in potentie een groot financieel voordeel kan verschaffen op onrechtmatige gronden. Daarom kiezen burgemeester en wethouders voor een hoge boete bij overtreding van deze verplichting.

Artikel 2, vierde lid, van de Wet: handelen door verhuurbemiddelaar

In artikel 2, vierde lid, kent de Wet een verplichting die uitsluitend geldt voor verhuurbemiddelaars. In dit artikel is het reeds bestaande privaatrechtelijke verbod tot het dienen van twee heren opgenomen. Dit verbod houdt in dat een verhuurbemiddelaar geen kosten in rekening mag brengen bij een (aspirant) huurder voor het bemiddelen bij het vinden van woonruimte, wanneer de verhuurbemiddelaar (eveneens) in opdracht werkt van de verhuurder.

Voor de vaststelling of het verbod op het dienen van twee heren is overtreden, verwijzen burgemeester en wethouders naar de regelgeving en jurisprudentie die ontwikkeld is rondom het privaatrechtelijke verbod als opgenomen in artikel 417, vierde lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Burgemeester en wethouders achten overtreding van dit verbod ernstig, omdat het dienen van twee heren een overtreding is die ziet op onrechtmatig financieel gewin waarbij de huurder (soms hoge) kosten in rekening wordt gebracht zonder dat daar daadwerkelijk bemiddelingswerkzaamheden tegenover staan.

Artikel 2a, eerste lid, en artikel 2a, derde lid, van de Wet: Huurprijs zelfstandige woonruimte (WWS) en onzelfstandige woonruimte (WWSO)

In artikel 2a, eerste en derde lid van de Wet is de verplichting opgenomen voor verhuurders en woningcorporaties (toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen) om een huurprijs te rekenen die in overeenstemming is met de maximale huurprijs zoals bepaald in de "Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte". Verhuurders en woningcorporaties zijn verplicht om een huurprijs te hanteren die conform het Woningwaarderingssysteem (WWS) of het woningwaarderingssysteem onzelfstandige eenheden (WWSO) is vastgesteld. Bij overtreding van dit verbod hanteren burgemeester en wethouders een boetebedrag die een voldoende afschrikwekkende werking heeft.

Artikel 2a, vierde lid, van de Wet: Huurprijsverhoging

In artikel 2a, vierde lid, van de Wet is bepaald dat verhuurders en woningcorporaties (toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen) de geldende huurprijs slechts mogen verhogen met een huurverhogingspercentage zoals vastgesteld is in de "Wet huurprijzen woonruimte". Bij overtreding van dit verbod

hanteren burgemeester en wethouders een boetebedrag die een voldoende afschrikwekkende werking heeft.

Artikel 2b van de Wet: Huurprijsverhoging bij geliberaliseerde huurovereenkomsten

In artikel 2a, vierde lid, van de Wet is bepaald dat verhuurders en woningcorporaties (toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen) de geldende huurprijs slechts mogen verhogen met een huurverhogingspercentage zoals vastgesteld is in de "Wet huurprijzen woonruimte". Bij overtreding van dit verbod hanteren burgemeester en wethouders een boetebedrag die een voldoende afschrikwekkende werking heeft.

Voorkomen van misstanden bij verhuur

Artikel 2, tweede lid, onderdeel a van de Wet: Ongerechtvaardigd onderscheid (discriminatie)

Dit artikel verplicht iedere verhuurder of verhuurbemiddelaar om het verhuurproces zo in te richten dat er geen ongerechtvaardigd onderscheid wordt gemaakt. De Wet werkt deze verplichting uit door de verhuurder of verhuurbemiddelaar te verplichten tot het hanteren van een heldere en transparante selectieprocedure, het gebruiken en communiceren van objectieve selectiecriteria bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte en het motiveren van de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders.

Burgemeester en wethouders menen dat iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid ontoelaatbaar is op de woningmarkt en daarmee een misstand waarvoor een hoog boetenormbedrag gerechtvaardigd is.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel b van de Wet: Intimidatie

Dit artikel verbiedt iedere vorm van intimidatie. De (al bestaande) norm om zich te onthouden van iedere vorm van (seksuele) intimidatie wordt daarmee eveneens verankerd in de regels van goed verhuurderschap. Het komt op de woningmarkt nog regelmatig voor dat huurders door een verhuurder of verhuurbemiddelaar (seksueel) worden geïntimideerd. Intimidatie raakt direct aan het gevoel van veiligheid van huurders en het woongenot. Ook worden huurders door intimidatie in bepaalde gevallen op oneigenlijke wijze bewogen om afstand te doen van huurrechten. Daarom vinden burgemeester en wethouders overtreding van deze regel van goed verhuurderschap een zeer zware overtreding en hanteren daarom een hoog boetenormbedrag. Daarmee beogen burgemeester en wethouders verhuurders en verhuurbemiddelaars af te schrikken.

Artikel 2, derde lid, onderdeel a van de Wet: Afzonderlijke huur- en arbeidsovereenkomst arbeidsmigranten

Het komt regelmatig voor dat arbeidsmigranten een arbeidsovereenkomst aangaan waarin de door de werkgever aan de arbeidsmigrant verstrekte verblijfsruimte (dat dus ook een woonruimte kan zijn) gekoppeld wordt aan de voortzetting van de arbeidsovereenkomst. Dat betekent dat de arbeidsmigrant soms ten onrechte zijn verblijfsruimte moet verlaten als de arbeidsovereenkomst eindigt. Dit maakt arbeidsmigranten zeer afhankelijk van hun werkgever en het voortbestaan van de arbeidsovereenkomst met de werkgever. Dit kan misbruik van omstandigheden in de hand werken. Daarom kent de Wet de verplichting om deze arbeids- en huurovereenkomst separaat te verstrekken zodat het de arbeidsmigrant duidelijk is dat het niet voortzetten van de arbeidsovereenkomst niet altijd het einde van de huurovereenkomst impliceert. Burgemeester en wethouders vinden overtreding van dit verbod een ernstige misstand met een intimidatiecomponent. Om die reden is gekozen voor een hoog boetenormbedrag.