

Wijzigingsbesluit Beleidsregel bestuurlijke boetes Goed verhuurderschap

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

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

besluit:

Artikel I – Wijziging regelingstekst

De Beleidsregel bestuurlijke boetes Goed verhuurderschap als volgt te wijzigen:

- A. Artikel 1, onderdeel a) komt te luiden:
 - a) Bedrijfsmatige overtreding: een overtreding gepleegd door een overtreder die bedrijfsmatig handelt. Van een bedrijfsmatige overtreding is in ieder geval sprake indien de overtreder zich beroepsmatig bRecezhoudt met (regelgeving omtrent) huisvesting en exploitatie van onroerend goed of indien de overtreder aantoonbaar meerdere woningen verhuurt én geen hoofdverblijf heeft in een of meerdere van de verhuurde woningen, en/of is ter plaatse niet ingeschreven in een of meerdere van die verhuurde woningen;
- B. In artikel 2 wordt 'artikel 2' vervangen door 'artikel 2 en artikel 2a'.
- C. Artikel 3, eerste lid komt als volgt te luiden:
 - 2. De in artikel 4 genoemde boetenormbedragen gelden voor iedere separate overtreding van de regels van goed verhuurderschap zoals opgenomen in artikel 2 en artikel 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 van de Wet is vastgesteld.

[Onderdeel C bevat een kennelijke verschrijving, waar naar lid 2 wordt verwezen wordt lid 1 bedoeld.

- D. Artikel 4 komt te luiden:

Artikel 4 Boetenormbedragen

- 1. Bij niet bedrijfsmatige overtredingen hanteren burgemeester en wethouders de volgende boetenormbedragen:
 - a. € 10.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel a van de Wet;
 - b. € 10.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel b van de Wet;
 - c. € 5.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel c van de Wet;
 - d. € 1.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel d van de Wet;
 - e. € 1.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 1 van de Wet;
 - f. € 2.250,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 2 van de Wet;
 - g. € 1.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 3 van de Wet;
 - h. € 1.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 4 van de Wet;
 - i. € 2.250,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 5 van de Wet;
 - j. € 2.250,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 6 van de wet;
 - k. € 5.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel f van de Wet;
 - l. € 10.000,- bij overtreding van artikel 2, derde lid, onderdeel a van de Wet;
 - m. € 2.250,- bij overtreding van artikel 2, derde lid, onderdeel b van de Wet;
 - n. € 5.000,- bij overtreding van artikel 2, vierde lid van de Wet;
 - o. € 1.000,- bij overtreding van artikel 2a, eerste of derde lid van de Wet bij een huurprijsoverschrijding tussen de nul en vijf procent;
 - p. € 5.000,- bij overtreding van artikel 2a, eerste of derde lid van de Wet bij een huurprijsoverschrijding tussen de vijf en vijftientig procent;
 - q. € 10.000,- bij overtreding van artikel 2a, eerste of derde lid van de Wet bij een huurprijsoverschrijding tussen de vijftientig en vijftig procent;
 - r. € 15.000,- bij overtreding van artikel 2a, eerste of derde lid van de Wet bij een huurprijsoverschrijding van meer dan vijftig procent;
 - s. € 1.000,-, welk bedrag met € 100,- wordt verhoogd voor ieder procentpunt overschrijding van het wettelijke toegestane huurverhogingspercentage in geval van overtreding van artikel 2a, vierde lid van de Wet.

2. Bij bedrijfsmatige overtredingen hanteren burgemeester en wethouders de volgende boetenormbedragen:
 - a. € 10.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel a van de Wet;
 - b. € 20.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel b van de Wet;
 - c. € 10.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel c van de Wet;
 - d. € 5.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel d van de Wet;
 - e. € 5.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 1 van de Wet;
 - f. € 5.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 2 van de Wet;
 - g. € 5.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 3 van de Wet;
 - h. € 5.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 4 van de Wet;
 - i. € 5.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 5 van de Wet;
 - j. € 5.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 6 van de Wet;
 - k. € 10.000,- bij overtreding van artikel 2, tweede lid, onderdeel f van de Wet;
 - l. € 20.000,- bij overtreding van artikel 2, derde lid, onderdeel a van de Wet;
 - m. € 5.000,- bij overtreding van artikel 2, derde lid, onderdeel b van de Wet;
 - n. € 10.000,- bij overtreding van artikel 2, vierde lid, van de Wet;
 - o. € 2.000,- bij overtreding van artikel 2a, eerste of derde lid van de Wet bij een huurprijsoverschrijding tussen de nul en vijf procent;
 - p. € 10.000,- bij overtreding van artikel 2a, eerste of derde lid van de Wet bij een huurprijsoverschrijding tussen de vijf en vijftig procent;
 - q. € 20.000,- bij overtreding van artikel 2a, eerste of derde lid van de Wet bij een huurprijsoverschrijding tussen de vijftig en vijftig procent;
 - r. € 25.000,- bij overtreding van artikel 2a, eerste of derde lid van de Wet bij een huurprijsoverschrijding van meer dan vijftig procent;
 - s. € 2.000,-, welk bedrag met € 200,- wordt verhoogd voor ieder procentpunt overschrijding van het wettelijke toegestane huurverhogingspercentage in geval van overtreding van artikel 2a, vierde lid van de Wet.
3. Ingeval van recidive worden de boetenormbedragen onder het eerste en het tweede lid verhoogd met 200%.
- E. Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:
 1. In het eerste lid wordt 'artikel 2' vervangen door 'artikel 2 en artikel 2a'.
 2. In het tweede lid, onderdeel c vervalt 'dat de ernst van de overtreding beperkt is of indien de overtreder aannemelijk maakt'.
 3. Het derde lid komt te luiden:
 3. Bij het bepalen van de mate van verwijtbaarheid kunnen in ieder geval de volgende omstandigheden meewegen:
 - b. eerdere interventies of overtredingen;
 - c. het behaald voordeel met de overtreding;
 - d. de impact/duur van de overtreding; en
 - e. of de overtreding op eigen initiatief is beëindigd.

[Onderdeel E derde lid bevat een kennelijke verschrijving, waar b, c, d en e staat opgenomen wordt a, b, c en d bedoeld.]
- F. Artikel 6, derde lid komt te luiden:
 3. Bij de beoordeling of het aannemelijk is dat de situatie bedoeld in het tweede lid zich voordoet, kunnen burgemeester en wethouders rekening houden met aanwezig vermogen, andere inkomsten dan bedoeld in het tweede lid, het voordeel dat de overtreder heeft genoten uit de overtreding, draagkracht en vermogen van de andere leden van het huishouden van de overtreder en eventuele andere sancties die zijn opgelegd door bijvoorbeeld een woningcorporaties voor dezelfde overtreding.

Artikel II – Wijziging toelichting en artikelsgewijze toelichting

De toelichting bij de Beleidsregel bestuurlijke boetes Goed verhuurderschap komt te luiden:

Toelichting

1. Algemeen

De Wet goed verhuurderschap (hierna ook: de Wet) bevat landelijke algemene regels die een norm stellen voor goed verhuurderschap waar verhuurders en verhuurbemiddelaars naar moeten handelen. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving op de Wet.

Deze beleidsregel voorziet in een boetebeleid bij verschillende overtredingen van de Wet. Omdat burgemeester en wethouders van mening zijn dat niet iedere opzichzelfstaande verplichting een even erge schending van de normen van goed verhuurderschap oplevert zijn de boetebedragen gedifferentieerd, waarbij met name de ernst van de betreffende overtreding de hoogte van het boetenormbedrag bepaalt.

Sommige overtredingen hebben in beginsel een administratief karakter. Deze kwalificeren burgemeester en wethouders als minder erge overtredingen, waar ook een relatief lager boetenormbedrag aan wordt gekoppeld. Desalniettemin is bij een aantal van deze administratieve overtredingen de relatie met financieel gewin dusdanig groot dat burgemeester en wethouders bij deze overtredingen kiezen voor een relatief hoger 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. Van een professional wordt meer dan van iemand die niet-bedrijfsmatig handelt verwacht dat diegene goed op de hoogte is van alle regels die gelden en daar ook op toeziet. De mate van verwijtbaarheid is dan ook hoger wanneer er sprake is van een overtreding bij een niet-bedrijfsmatige exploitatie. 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.

Tot slot is ook recidive 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 (per 1 januari 2024: €25.750) en bij recidive het maximum van de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (per 1 januari 2024: €103.000). 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.

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 dient deze met inachtneming van de definitie in artikel 1 te worden toegepast.

a) *Bedrijfsmatige overtreding:*

Burgemeester en wethouders maken bij het opleggen van een bestuurlijke boete onderscheid tussen een overtreder die wel of niet bedrijfsmatig handelt. Een bedrijfsmatig gepleegde overtreding wordt hoger beboet dan een overtreding die door een particulier is begaan.

Van een professional die bedrijfsmatig handelt wordt meer dan van een particulier verwacht dat diegene goed op de hoogte is van alle regels die gelden en daar ook op toeziet. De mate van verwijtbaarheid is dan ook hoger wanneer er sprake is van een overtreding bij een niet-bedrijfsmatige exploitatie. Een particulier is doorgaans een natuurlijke persoon die zich niet beroepsmatig bezighoudt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Voor een particulier kan van een lagere boete al een afschrikwekkend effect uit gaan. In het volgende geval is er – in ieder geval – sprake van een overtreder die handelt als professional en dus bedrijfsmatig:

- 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 eigen werknemers of arbeidsmigranten. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit mede voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder. Vaak is er ook een inschrijving nodig in de Kamer van Koophandel conform verplichtingen vanuit fiscale regelgeving en is een rechtspersoon opgericht waar vanuit de exploitatie van het vastgoed wordt geregeld;
- De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woningen én heeft geen hoofdverblijf in een of meerdere van de verhuurde woningen, en/of is ter plaatse niet ingeschreven in een of meerdere van die verhuurde woningen;

b) *Bijstandsnorm:*

De bijstandsnorm sluit aan bij de hoogte van de bijstandsuitkering als geregeld in de Participatiewet. De bijstandsnorm is afhankelijk van de leeftijd en grootte van het huishouden van de overtreder.

- c) **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 bestraffende sanctie als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid, onder c, van de Algemene wet bestuursrecht. De bestraffende sanctie onderscheidt zich van de herstelsancties. 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.
- d) **Burgemeester en wethouders:**
Met burgemeester en wethouders wordt in deze beleidsregel bedoeld het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam.
- e) **Netto maandinkomen:**
Met netto maandinkomen wordt bedoeld de maandelijkse inkomsten uit werk en woning na aftrek van belastingen en premies. De definitie sluit aan bij de inkomsten die in box 1 vallen als bedoeld in de Wet Inkomstenbelasting 2001.
- f) **Overtreder:**
Met overtreder wordt bedoeld degene die de overtreding pleegt of medepleegt. Het overtrederbegrip 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.
- g) **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.
- h) **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 overtreding van de Wet goed verhuurderschap.
- i) **Verblijfsruimte:**
Deze definitie van verblijfsruimte sluit aan bij de definitie in de Wet goed verhuurderschap.
- j) **Vermogen:**
Het vermogen zijn de bezittingen die behoren tot de rendementsgrondslag waar vervolgens belasting over betaald dient te worden. Het zijn de bezittingen die vallen in box 3 als bedoeld in artikel 5.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001.
- k) **Wet:**
Met de Wet wordt bedoeld de Wet goed verhuurderschap en alle toekomstige wijzigingen daarvan.
- l) **Woonruimte:**
Deze definitie van woning sluit aan bij de definitie in de Wet goed verhuurderschap.

Artikel 2 Reikwijdte beleidsregel

Artikel 2 bepaalt de reikwijdte van deze beleidsregel. Deze beleidsregel is van toepassing op overtreding van de Wet waar burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen aan de overtreder. De beleidsregel geldt dus niet voor boetes die worden opgelegd door burgemeester en wethouders bij overtredingen van andere regelgeving dan de Wet. Ook heeft de beleidsregel geen terugwerkende kracht en deze zal alleen worden toegepast op boetes die na dag van bekendmaking van deze beleidsregel zijn opgelegd.

Artikel 3 Uitgangspunt bij boeteoplegging

In het eerste lid is een regeling opgenomen voor gevallen waarin er sprake is van cumulatie van overtredingen. Artikel 2 en artikel 2a van de Wet kennen meerdere gedragingen die een overtreding van de regels van goed verhuurderschap opleveren. In artikel 2, eerste lid van de Wet is bepaald dat iedere verhuurder of verhuurbemiddelaar in overeenstemming met de regels van goed verhuurderschap moet handelen. Indien meerdere regels van goed verhuurderschap als opgenomen in artikel 2 en artikel 2a worden overtreden door een overtreder, dan zullen burgemeester en wethouders voor iedere separate overtreding van deze regels een bestuurlijke boete opleggen. Daarbij geldt dat de totale hoogte van de op te leggen boete niet hoger kan zijn dan het wettelijke maximale boetebedrag dat de Wet voorschrijft voor overtreding van artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap.

In het tweede lid is bepaald dat burgemeester en wethouders alleen in geval van bijzondere omstandigheden de boete matigen.

Artikel 4 Boetenormbedragen

Burgemeester en wethouders maken bij het opleggen van een boete onderscheid tussen situaties waarbij sprake is van wel of geen bedrijfsmatige overtreding en waarbij wel of geen sprake is van recidive.

In het eerste lid zijn de boetenormbedragen opgenomen voor niet-bedrijfsmatige overtredingen. In het tweede lid zijn de boetenormbedragen opgenomen voor bedrijfsmatige overtredingen. Het derde lid bepaalt vervolgens dat in geval van recidive de boetenormbedragen uit het eerste en tweede lid worden verhoogd met 200%.

De in artikel 4, eerste en tweede lid genoemde overtredingen en bijbehorende boetebedragen worden hieronder nader toegelicht:

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 nader uit door de verhuurder of verhuurbemiddelaar te verplichten tot het hanteren van een helder 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 of discriminatie ontoelaatbaar is op de woningmarkt.

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

Dit artikel verbiedt iedere vorm van intimidatie. De (reeds 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 huur rechten. Daarom achten burgemeester en wethouders overtreding van deze regel van goed verhuurderschap een ernstige overtreding en hanteert daarom een relatief hoog boetenormbedrag. Daarmee beogen burgemeester en wethouder verhuurders af te schrikken om zich op intimiderende wijze uit te laten en overtreeders van dit verbod hard te straffen.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel c van de Wet: Te hoge 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 oneigenlijk hoge waarborgsommen die de huurder, na afloop van de huurtermijn, in sommige gevallen moeilijk gerestitueerd krijgt van de verhuurder of verhuurbemiddelaar.

Het privaatrechtelijk gebod om maximaal tweemaal de kale huurprijs als borg te rekenen is middels dit amendement eveneens opgenomen als bestuursrechtelijke gebod in artikel 2 lid 2 onder c van de Wet. Burgemeester en wethouders achten niet nakoming van dit gebod primair een verplichting dat ziet op het voorkomen van oneigenlijk financieel gewin aan de kant van de verhuurder en verhuurbemiddelaar. Gezien de gemiddelde huurprijzen in Amsterdam verwachten burgemeester en wethouders dat het gekozen bedrag een voldoende afschrikkende werking heeft en, indien de verhuurder of verhuurbemiddelaar het gebod toch overtreden, een voldoende punitief karakter heeft.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel d van de Wet: Schriftelijke 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 contractueel is overeengekomen. Om de informatiepositie van huurders te versterken en verhuurders en verhuurbemiddelaars te verplichten de partijafspraken vast te leggen kent de Wet een 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 bij verhuur en als een ernstige overtreding. Echter, zien burgemeester en wethouders geen noodzaak om qua boetehoogte aan te sluiten bij de overtreding zoals opgenomen onder artikel 2, tweede lid, onder a en b van de Wet 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 huur rechten van de huurder. 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 staat. Gezien deze mogelijk cumulatie en de ernst van de overtreding achten burgemeester en wethouders het genoemde boetenormbedrag gerechtvaardigd.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel e van de Wet: Informatievoorzieningsplicht

Dit artikel introduceert een informatievoorzieningsplicht voor verhuurders verhuurbemiddelaars. Deze informatievoorzieningsplicht wordt in de Wet uitgesplitst in zes nadere verplichtingen voor verhuurders en verhuurbemiddelaars die ten aanzien van de verplichting als opgenomen onder artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 1 nader toegelicht en uitgewerkt is in de Regeling goed verhuurderschap, een door de minister vastgestelde ministeriële regeling:

- *De rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde:*
Op grond van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 1 dient de verhuurder of verhuurbemiddelaar de huurder te informeren over verschillende rechten die de huurder op grond van de Wet en overige wet- en regelgeving toekomt voor zover deze rechten nog niet blijken uit de huurovereenkomst. Deze verplichting omvat blijkens de Regeling goed verhuurderschap onder andere de verplichting om de huurder te wijzen op de verschillende soorten huurovereenkomsten en bijbehorende rechten en plichten die daarbij horen waaronder 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 en opzegmogelijkheden en -termijnen, 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. Het voorgaande geldt dan ook niet als uitputtende samenvatting van deze verplichting. Burgemeester en wethouders kwalificeren overtreding van deze verplichting als een uitsluitend administratieve overtreding en daarom minder ernstig dan de overige verplichtingen uit de Wet omdat de informatie die de verhuurder of verhuurbemiddelaar op grond van dit artikel moet verstrekken doorgaans eenvoudig te vinden en raadplegen is via andere bronnen, waaronder online en via bijvoorbeeld Stichting !Woon. Om die reden wordt aan het niet naleven van deze verplichting een relatief lage boete gekoppeld, mede omdat het niet naleven van deze verplichting doorgaans gepaard zal gaan met het niet naleven van de overige informatievoorzieningsverplichting, in welk geval burgemeester en wethouders een cumulatief boetebedrag zullen opleggen aan de overtreder.
- *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, zodat een relatief hoog boetenormbedrag is gekozen.
- *Contactgegevens verhuurder:*
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 of verhuurbemiddelaar. Bij grotere verhuurders zou gekozen kunnen worden voor het verstrekken van contactinformatie van een klantcontactcentrum, terwijl het bij kleinere verhuurders meer in de lijn der verwachting ligt dat de contactgegevens van de verhuurder of verhuurbemiddelaar worden verstrekt.

Burgemeester en wethouders vinden het belangrijk dat huurder en verhuurders zoveel mogelijk in onderling overleg zaken 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.

- *Contactgegevens van een (gemeentelijk) meldpunt:*
De Wet verplicht in artikel 4 eerste lid iedere gemeente een laagdrempelig meldpunt in te stellen waar huurder 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 achten het belangrijk dat huurders

de weg naar dit meldpunt kennen, zodat de gemeente de huurder kan helpen indien er sprake is van problemen met de verhuurder. Burgemeester en wethouders kiezen echter niet voor een hoog boetenormbedrag voor overtreding van deze informatievoorzieningsplicht omdat deze uitsluitend als een administratieve overtreding wordt beschouwd.

- *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 boven op 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 slecht verhuurbedrag, in het bijzonder 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 en wordt voorkomen dat huurders oneigenlijke servicekosten in rekening worden gebracht.

- *Overleggen van puntentelling WWS(O)*

Op grond van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 6 dient een verhuurder (of verhuurbemiddelaar) een puntentelling op basis van het WWS(O) te overleggen bij aanvang van de huurovereenkomst. Zonder deze informatie kan de huurder niet nagaan of de aanvangshuurprijs in overeenstemming is met het WWS(O) en biedt daarmee geen transparantie voor de huurder. Burgemeester en wethouders achten de informatieverstrekkingsplicht daarmee van belang om huurders te beschermen tegen onredelijke huurprijzen. Bij overtreding van dit verbod hanteren burgemeester en wethouders een relatief hogere boete omdat de overtreding, hoewel administratief, de verhuurder in potentie een groot financieel voordeel kan verschaffen.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel f van de Wet: Oneigenlijke servicekosten

Dit artikel verbiedt het 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 naast de kale huurprijs oneigenlijk 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 oneigenlijke 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 – een ernstige overtreding omdat het de verhuurder in potentie een groot financieel voordeel kan verschaffen op oneigenlijke gronden. Daarom opteren burgemeester en wethouders voor een hoge boete bij overtreding van deze verplichting.

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 indien de arbeidsovereenkomst eindigt. Dit maakt arbeidsmigranten zeer afhankelijk van hun werkgever en het voortbestaan van de arbeidsovereenkomst met de werkgever, hetgeen misbruik van omstandigheden in de hand werkt. 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 overtreding zodat gekozen is voor een hoog boetenormbedrag.

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 machtig zijn, kent de Wet de verplichting om arbeidsmigranten de informatie die een verhuurder dient te verstrekken op grond van artikel 2, tweede lid, sub e, in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijk

taal te verstrekken. Daarmee wordt beoogd dat de verhuurder 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 jegens 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 wethouder zien het niet naleven van deze verplichting daarom als een ernstig overtreding omdat in dat geval de informatieverstrekkingsplicht geen tot weinig effect zal sorteren doordat, hoewel de informatie wel verstrekt is, de arbeidsmigrant deze niet begrijpt.

Artikel 2, vierde lid van de Wet: dienen van twee heren door verhuurbemiddelaar

In artikel 2, vierde lid, kent de Wet nog 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, indien 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 oneigenlijk financieel gewin waarbij de huurder (soms hoge) kosten in rekening wordt gebracht zonder dat daar daadwerkelijk bemiddelingswerkzaamheden tegenover staan.

Artikel 2a, eerste en derde lid van de Wet: onjuiste huurprijs

In artikel 2a, eerste en derde lid van de Wet is de verplichting opgenomen voor verhuurders om een huurprijs te rekenen die in overeenstemming is met de maximale huurprijs zoals bepaald in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Verhuurders zijn dus verplicht om een huurprijs te hanteren die conform het Woningwaarderingsstelsel (WWS) of het woningwaarderingsstelsel onzelfstandige eenheden (WWSO) is vastgesteld. Het is dus verboden een huurprijs te hanteren die niet conform het WWS(O) is vastgesteld. Bij overtreding van dit verbod hanteren burgemeester en wethouders een boetebedrag dat afhankelijk is van de procentuele overschrijding van de huurprijs. Op die manier is de boetehoogte afgestemd op de ernst van de overtreding en worden verhuurders die de huurprijs in ruimere mate overschrijden ook hogere boetes opgelegd.

Artikel 2a, vierde lid van de Wet: onjuiste huurprijsverhoging

In artikel 2a, vierde lid van de Wet is bepaald dat verhuurders de geldende huurprijs slechts mogen verhogen met een huurverhogingspercentage zoals vastgesteld is in de Wet huurprijzen woonruimte. Het is dus verboden een huurprijsverhoging te hanteren die niet conform de Wet huurprijzen woonruimte is. Bij overtreding van dit verbod hanteren burgemeester en wethouders een gefixeerd boetenormbedrag met daarop aanvullend een boetebedrag dat afhankelijk is van de procentuele overschrijding van de huurprijsverhoging. Op die manier is de boetehoogte afgestemd op de ernst van de overtreding en worden verhuurders die de maximale huurprijsverhoging in ruimere mate overschrijden ook hogere boetes opgelegd.

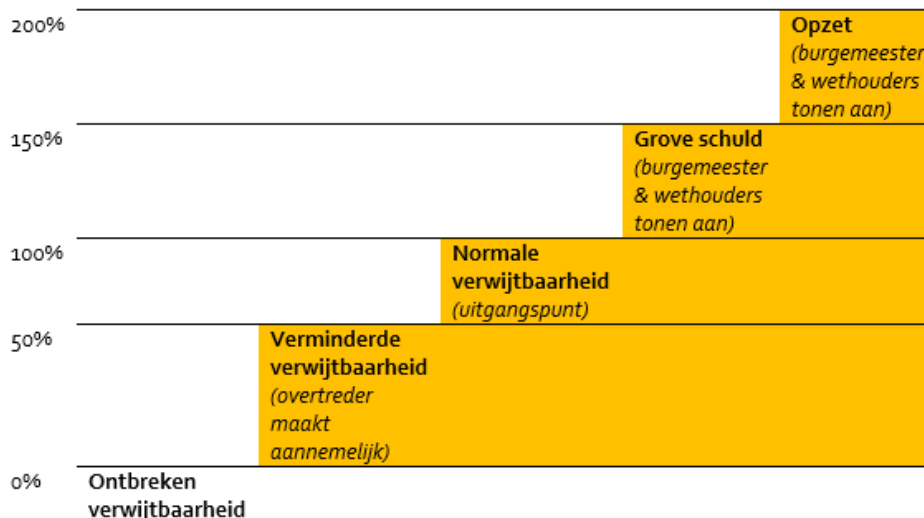
Artikel 5 Mate van verwijtbaarheid

Ingevolge artikel 5:46, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht dient het bestuursorgaan bij het bepalen van de hoogte van de bestuurlijke boete rekening te houden met de ernst van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid van de overtreder. De mate van 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 dient te worden.

In het eerste lid is bepaald dat standaard wordt uitgegaan van normale verwijtbaarheid, waarbij in beginsel 100% van de boetenormbedragen als 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. Indien 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 verwijtbaar, 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 Geringe financiële draagkracht van de overtreder

Artikel 6 regelt dat burgemeester en wethouders de boete kunnen verlagen indien de overtreder aannemelijk maakt dat gelet op de geringe financiële draagkracht van de overtreder de volledige boete onevenredige gevolgen heeft voor de overtreder.

In het tweede lid is bepaald dat sprake kan zijn van matiging vanwege financiële draagkracht het netto maandinkomen van de overtreder voldoende is om de boete te betalen bij een aflossingstermijn van 5 jaar (60 maandelijkse termijnen). Indien bij aflossing van de volledige boete in vijf jaar het netto maandinkomen daalt tot onder de bijstandsnorm is er aanleiding voor burgemeester en wethouders om de boete te matigen. Er is niet gekozen om rekening te houden met de beslagvrije voet. De bijstandsnorm is altijd gelijk aan of hoger dan de beslagvrije voet.

Het derde lid bepaalt dat bij deze berekening burgemeester en wethouders rekening kunnen houden met eventueel aanwezig vermogen, andere belastbare inkomsten dan bedoeld in het tweede lid, het voordeel dat de overtreder heeft genoten uit de overtreding, draagkracht en vermogen van de andere leden van het huishouden van de overtreder. Bij de beoordeling van de financiële draagkracht van de overtreder kunnen burgemeester en wethouders rekening houden met gegevens van de afgelopen drie jaar. Zo wordt anticipatiegedrag van de overtreder en het vormen van kunstmatige constructies om de boete te matigen voorkomen.

In het vierde lid wordt bepaald dat bij rechtspersonen burgemeester en wethouders de boete alleen matigen indien het een rechtspersoon betreft met een reële onderneming en de boete kan leiden tot een faillissement of een daarmee vergelijkbare situatie en dit ernstige gevolgen heeft voor de overtreder of medewerkers van de overtreder. Met reële onderneming wordt bedoeld dat de rechtspersoon daadwerkelijk een bedrijf uitoefent en werknemers in dienst heeft. Het betreft aldus geen lege BV.

Het vijfde lid bepaalt dat in het geval de overtreder onjuiste of vervalste documenten overlegt om aan te tonen dat de draagkracht gering is burgemeester en wethouders de boete niet matigen. Hieronder valt ook het achterhouden van relevante documenten.

Het is aan de overtreder om een beroep te doen op matiging van de boete op grond van geringe financiële draagkracht. De overtreder overlegt daarbij op grond van het zesde lid in ieder geval, indien relevant, de volgende stukken:

- de aangiften en definitieve aanslagen Inkomstenbelasting van de Belastingdienst over de drie jaren voorafgaand aan de overtreding van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden;
- een kopie van de huurovereenkomst, in het geval een bewijs nodig is dat aantoon dat de overtreder een woning huurt;

- de aanslagen onroerende zaakbelasting van de afgelopen drie jaren in geval de overtreder of een ander lid van het huishouden panden bezit. Dit hoeft niet voor de eigen woning van de overtreder;
- bankafschriften van rekeningcourant- en spaarrekeningen van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden over de periode van drie jaar voor de datum waarop de bestuurlijke boete werd opgelegd;
- de meest recente salaris- of uitkeringsspecificatie van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden;
- jaarrekening en winst- en verliesrekening van de afgelopen drie jaar voorafgaand aan de overtreding;
- de aangiften en definitieve aanslagen Vennootschapsbelasting van de Belastingdienst over de drie jaren voorafgaand aan de overtreding.

Burgemeester en wethouders matigen de boete niet indien de overtreder geen volledige inzage geeft in diens financiële situatie en gevraagde stukken die relevant zijn om de financiële draagkracht te beoordelen niet overlegt.

Artikel III Bekendmaking en inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2025.

Artikel IV Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als Wijzigingsbesluit Beleidsregels bestuurlijke boete Wet goed verhuurderschap.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 17 december 2024.

De burgemeester

Femke Halsema

De gemeentesecretaris

Peter Teesink

Toelichting

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur wordt de Wet goed verhuurderschap per 1 januari 2025 gewijzigd. Per 1 januari 2025 kan het college van burgemeester en wethouders handhaven op de nieuwe normen die in de Wet goed verhuurderschap worden geïntroduceerd. Met dit wijzigingsbesluit wordt de Beleidsregel bestuurlijke boetes Goed verhuurderschap (hierna: de beleidsregel) gewijzigd en worden boetenormbedragen toegevoegd aan de beleidsregel.

In de beleidsregel worden boetenormbedragen geïntroduceerd voor het niet overleggen van een puntentelling aan de huurder, het overschrijden van de maximaal toegestane huurprijs voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimten en het overschrijden van de wettelijke normen voor het jaarlijks verhogen van de huurprijs.

Daarnaast wordt het begrip 'bedrijfsmatige overtreding' nader uitgewerkt en meer in overeenstemming gebracht met de definitie zoals die gehanteerd wordt in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.