

U&H strategie Wet goed verhuurderschap gemeente Harlingen 2026

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Er is een tekort aan woningen waardoor huurders in een zwakkere positie komen. Dit zorgt vaak voor problemen waar huurders moeilijk iets tegen kunnen doen. Denk aan te hoge huurprijzen, discriminatie of intimidatie door verhuurders en bemiddelaars, of bemiddelaars die onterecht kosten rekenen aan mensen die een woning willen huren. Om dit aan te pakken is de Wet goed verhuurderschap (Wgv) ingevoerd. Vanaf 1 januari 2025 hebben gemeenten meer verantwoordelijkheden om deze wet te handhaven en ervoor te zorgen dat huren betaalbaar blijven.

1.2 Wetgeving voor de Wgv

Ook voor de inwerkingtreding van de Wgv bestonden er wettelijke instrumenten waarmee goed verhuurderschap kon worden afgedwongen:

- Huur(prijs)bescherming: Huurders hebben meestal bescherming, zodat de verhuurder het huurcontract niet zomaar kan stoppen. Ook is er bescherming tegen te hoge huurprijzen. Huurders in de gereguleerde sector kunnen de Huurcommissie vragen om de startprijs van de huur te controleren nadat het contract is begonnen;
- Strafrechtelijk verbod op discriminatie en intimidatie: "Intimidatie en discriminatie zijn verboden en strafbaar volgens de wet. Bij discriminatie kun je ook een uitspraak vragen aan het College voor de Rechten van de Mens, volgens de Algemene wet gelijke behandeling en de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte;
- Handhaving op het Besluit bouwwerken leefomgeving: Onder goed verhuurderschap valt ook het goed onderhouden van een woning. Op basis van de Omgevingswet zijn er in het Besluit bouwwerken leefomgeving regels gesteld omtrent het bouwen, de staat en het gebruik van bouwwerken met betrekking tot onder andere de gezondheid of veiligheid. De gemeente moet bij overtreding hiervan handhaven.

1.3 Reikwijdte U&H Strategie: taken Wgv

Met de invoering van de Wgv heeft de wetgever de gemeenten een aantal taken opgelegd. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen verplichte taken en vrijwillige taken. De verplichte taken betreffen:

- a. Inrichten van een (laagdrempelig) meldpunt voor meldingen en/of verzoeken om handhaving. Deze is ingericht: <https://www.harlingen.nl/goedverhuurderschap>
- b. Handhaven op de negen wettelijk vastgelegde algemene regels:
 - i. Tegengaan van discriminatie
 - ii. Tegengaan van intimidatie
 - iii. Begrenzing van de waarborgsom
 - iv. Schriftelijkheidsvereiste
 - v. Informatie(verstrekkings)plicht
 - vi. Tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten
 - vii. Verbod van vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars
 - viii. Maximale huurprijs
 - ix. Huurprijsverhogingspercentage

Deze strategie gaat over de uitvoering van de onder b genoemde handhavingstaken. Deze taken liggen met name op het gebied van de private verhuur¹. Woningcorporaties hebben hun eigen klachtenregeling.

1.4 Samenloop met Omgevingswet

1.4.1 Inleiding

Toezicht en handhaving op de verhuur van woonruimte kan naast de Wgv betrekking hebben op/samenvallen met de toezicht en handhaving op het gebied van andere wet- en regelgeving. Hierbij moet met name gedacht worden aan de Omgevingswet. Daaronder vallen activiteiten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Bij verhuur van woonruimte moet met name gedacht worden aan de voorschriften die gelden op grond van het omgevingsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving.

1) Met betrekking tot huurprijsbescherming (maximale huurprijzen en huurprijsverhoging) is de gemeente ook belast met de handhaving t.a.v. woningcorporaties.

In deze U&H strategie gaan we uitsluitend in op de wijze waarop we uitvoering geven aan onze taken op het gebied van de Wgv. De uitvoering van de taken op het gebied van het omgevingsrecht is opgenomen in het VTH-beleid Harlingen 2023-2027.

1.4.2 Omgevingsplan

In het Omgevingsplan is vastgelegd wat voor bouwwerken waar zijn toegestaan en welk gebruik van gronden en bouwwerken is toegestaan. Hierin is onder andere geregeld waar woningen mogen worden gebouwd en waarvoor ze mogen worden gebruikt.

In onze woonvisie hebben we aangegeven dat kamergewijze verhuur (onzelfstandige bewoning) niet is toegestaan omdat we alleen huisvesting door een huishouden toestaan. Dit is ook in het omgevingsplan verankerd.

Dat betekent dat als iemand een woning wil verhuren/gebruiken voor onzelfstandige bewoning daarvoor in de regel een omgevingsvergunning vereist is. In de woonvisie zijn voorwaarden opgenomen om wel of niet mee te werken. Hierin staat ook dat we die voor maximaal 5 jaar verlenen en dat we dit maximaal één keer verlengen met 5 jaar.

In het omgevingsplan staat ook dat een woning niet mag worden bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte.

Als naar aanleiding van een melding in het kader van de Wgv wordt vastgesteld dat sprake is van strijd met het omgevingsplan, dan wordt tevens onderzocht of hiervoor een vergunning verleend kan worden.

1.4.3 Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt onder andere geregeld waaraan woningen moeten voldoen. Het gaat dan onder andere om voorschriften op het gebied van (brand)veiligheid en gezondheid. Zo staan er voorschriften over de plaatsing van rookmelders en vluchtroutes.

Als naar aanleiding van een melding in het kader van de Wgv wordt vastgesteld dat sprake is van strijd met het Bbl, dan wordt verhuurder daarop gewezen. Afhankelijk van de aard en ernst van de overtreding wordt hij aangeschreven om deze strijd op te heffen.

1.5 Gebiedsanalyse

In Harlingen is 44% van het totale woningaanbod aangemerkt als huurwoning. Van de ca. 3500 woningen die aangemerkt zijn als huurwoning, is 27% in eigendom van 'overige verhuurders', niet zijnde woningcorporaties. Ten opzichte van het totaal aantal woningen, is betreft dat 12% van de woningen. Deze woningen van overige verhuurders worden in 14% van de gevallen 'Anders dan door 1 particulier huishouden' bewoond, oftewel door meerdere huurders.

Sinds implementatie van het meldpunt, dat per 1 januari 2024 operationeel is, zijn er slechts enkele meldingen binnengekomen via deze route. Het ging om vijf meldingen in het eerste jaar en twee meldingen in het eerste deel van 2025. Niet alle meldingen hadden daadwerkelijk betrekking op de Wgv. Handhavers geven echter het signaal af dat er wel degelijk meer aan de hand is ten aanzien van malafide verhuurpraktijken.

We hebben tot op heden het meldpunt niet actief gepromoot, ook niet binnen de gemeentelijke organisatie. Dat kan veranderen na vaststelling van deze U&H strategie. Er is de voorkeur aangegeven om eerst het kader voor de handhaving op orde te hebben.

1.6 U&H Strategie als leidraad en werkdocument

De taken die de gemeente met de Wgv heeft gekregen zijn nieuw. Het betreft een ander type toezicht en handhaving dan we bijvoorbeeld in het omgevingsrecht gewend zijn. Deze strategie bevat een leidraad voor het behandelen van meldingen die we in het kader van de Wgv ontvangen. Het is een werkdocument dat, al naar gelang ervaringen daartoe aanleiding geven, aangepast wordt.

1.7 Jaarprogramma VTH

In deze U&H strategie geven we weer op welke gebieden de Wgv de gemeente handhavingstaken heeft toebedeeld en op welke wijze deze (kunnen) worden opgepakt. Jaarlijks stelt de gemeente een jaarprogramma VTH vast. Daarin geeft de gemeente aan welke taken het komende jaar prioriteit krijgen en hoeveel tijd daarvoor wordt gereserveerd. Het onderwerp Wgv wordt hierin ook meegenomen.

2. Taken Wgv

2.1 Inleiding

In paragraaf 1.3 hebben we de negen algemene regels benoemd waar de gemeentelijke handhavingstaak op toeziet. In dit hoofdstuk werken we deze regels verder uit.

2.2 Tegengaan discriminatie

De Wgv verstaat onder woondiscriminatie: het bij het aanbieden of verhuren van woon- of verblijfsruimte handelen in strijd met artikel 7 van de Algemene wet gelijke behandeling of met paragraaf 3a van de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte.

Het is verboden om onderscheid te maken op grond van ras, geloofsovertuiging, politieke overtuiging, geslacht, nationaliteit, seksuele gerichtheid, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte. De Wgv richt zich o.a. op het door de verhuurder of verhuurbemiddelaars gehanteerde proces dat zorgt voor het voorkomen van discriminatie

De Wgv schrijft in artikel 2, tweede lid onder a, voor dat de verhuurder zich dient te onthouden van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid. Hij dient daarvoor op grond van artikel 3 Wgv een werkwijze te hebben bij het openbaar aanbieden van een huurwoning om woondiscriminatie tegen te gaan. De werkwijze voldoet aan de volgende criteria:

- de selectieprocedure is helder, transparant én is bekend bij de kandidaat-huurder;
- de selectiecriteria zijn niet-discriminerend;
- de verhuurder of bemiddelaar legt de afgewezen kandidaat-huurders uit waarom voor een andere huurder is gekozen.

Vormvereisten vanaf 1 januari 2024 zijn dat de werkwijze:

- schriftelijk is vastgelegd;
- openbaar toegankelijk is (gepubliceerd);
- wordt aangepast als dat nodig is (onderhouden);
- bekend is gemaakt bij eventuele werknemers van de verhuurder of verhuurbemiddelaar.

Verhuurders laten blijken dat ze aan de regels voldoen door:

- een heldere en transparante selectieprocedure te hanteren;
- objectieve selectiecriteria te gebruiken en te communiceren bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte; en
- de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat te motiveren.
- over een (schriftelijk vastgelegde) werkwijze te beschikken die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie (en hier uitvoering aan geven);
- de werkwijze en maatregelen wanneer nodig te actualiseren;
- ervoor te zorgen dat eenieder kennis kan nemen van de actuele werkwijze.

2.3 Onthouden van intimidatie

Op grond van artikel 2, tweede lid onder b Wgv, dient een verhuurder zich te onthouden van iedere vorm van intimidatie. Van intimidatie is bijvoorbeeld sprake als een verhuurder dreigt om de huurovereenkomst te beëindigen of om de huurder af te sluiten van gas, water en licht, omdat de huurder te veel klaagt.

Vanuit de Wgv betekent dit dat verhuurders, verhuurbemiddelaars en beheerders:

- op een juiste wijze en met respect voor de huurder omgaan met klachten;
- geen vormen van fysieke of seksuele bedreiging of intimidatie hanteren;
- geen voorzieningen saboteren;
- niet overgaan tot het chanteren van de huurder (o.a. dreigen met het opzeggen van de bestaande huurovereenkomst om daarmee iets te bewerkstelligen wat niet mag).

2.4 Begrenzing waarborgsom

Op grond van artikel 2, tweede lid onder c Wgv, in combinatie met artikel 7: 261b, tweede lid BW, mag een verhuurder een borgsom in rekening brengen. Deze mag niet hoger zijn dan maximaal twee maanden kale huur. Dit geldt voor contracten die afgesloten zijn vanaf 1 juli 2023. Voor contracten die eerder afgesloten zijn, geldt een maximum van drie maanden kale huur. Dat volgt uit rechterlijke uitspraken.

De borgsom moet binnen 14 dagen na het einde van de huurovereenkomst aan de huurder worden terugbetaald. De verhuurder mag alleen de volgende vier kosten verrekenen met de borgsom:

- a) Achterstallige huur
- b) Servicekosten

- c) Schade aan de huurwoning die voor de rekening van de huurder is
- d) Energieprestatievergoeding

Andere kosten, zoals administratiekosten, mogen niet verrekend worden met de borgsom. Bij verrekening met de borgsom moet de verhuurder het resterende bedrag binnen 30 dagen na beëindiging van de huur terug aan de huurder betalen.

Verhuurders zijn verplicht om de huurder schriftelijk te informeren over een verrekening op de borgsom. Zij sturen een volledige kostenspecificatie aan de huurder.

Uit gegevens van de VNG blijkt dat we kunnen handhaven op de hoogte van de waarborgsom en de informatieplicht over de waarborgsom. We kunnen niet handhaven op het **niet** correct terugbetalen van de waarborgsom aan *de voormalige* huurder, bijvoorbeeld oneigenlijke verrekening van kosten met de borgsom. Het wettelijk voorschrift waarop gehandhaafd kan worden luidt namelijk "het zich onthouden van het in rekening brengen van een waarborgsom die hoger is dan hetgeen is bepaald in artikel 261b, tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek".

2.5 Schriftelijkheidsvereiste

Een huurovereenkomst kan mondeling worden aangegaan. De verhuurder moet de overeenkomst echter vervolgens op schrift stellen. Artikel 2, tweede lid onder d Wgv, bepaalt dit.

Om te beoordelen of er sprake is van een huurovereenkomst, dient gekeken te worden of er is voldaan aan de definitie van een huurovereenkomst in de wet. Deze definitie staat vermeld in artikel 201 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Op grond van dit artikel is huur de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. Van belang zijn dus in beginsel twee essentialia waaraan voldaan moet zijn om te spreken van een huurovereenkomst:

- het verschaffen van gebruik van een zaak door de verhuurder; en
- het verrichten van een tegenprestatie door de huurder.

De tegenprestatie bestaat bijna altijd uit betaling van een geldbedrag. De tegenprestatie kan er echter ook uit bestaan dat een huurder de verhuurder verzorgt (een tegenprestatie 'in natura'). De tegenprestatie dient echter wel voldoende bepaalbaar te zijn (bijv. onderhoudswerkzaamheden of huishoudelijke klussen), tegenover het gebruik te staan (bijv. de tegenprestatie moet wel in verhouding staan tot het gebruik van de zaak en niet slechts sporadisch gebeuren) en substantieel zijn (bijv. dus geen symbolische vergoeding).

2.6 Informatie(verstrekkings)plicht

De verhuurder moet, op grond van artikel 2, tweede lid onder e van de Wgv, schriftelijk informatie verstrekken over de volgende punten:

1. de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen;
2. indien een waarborgsom in rekening wordt gebracht, de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld;
3. de contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen;
4. de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen;
5. indien servicekosten in rekening worden gebracht, de betalingsverplichting van de huurder waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder dient te worden verstrekt; en
6. de waardering van de kwaliteit van de woonruimte, bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte op de datum van ingang van de huurovereenkomst en de bijbehorende maximale huurprijs, en als een prijsopslag geldt, de bewijsstukken waaruit het gelden van deze opslag blijkt. Dit geldt voor huurovereenkomsten die na 1 juli 2024 zijn afgesloten.

In het geval van verhuur aan arbeidsmigranten dient de verhuurder of de verhuur-bemiddelaar erin te voorzien dat de informatieverstrekking geschiedt in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, tenzij er een andere taal gebruikt kan worden die hij begrijpt en waarin hij helder kan communiceren, hiervan moet de verhuurder zich vergewist hebben. De huurovereenkomst is van deze verplichting uitgezonderd, omdat de Nederlandse taal de taal is in het bestuurlijk- en het rechtsverkeer.

2.7 Oneigenlijk gebruik servicekosten

Artikel 2, tweede lid onder f van de Wgv bepaalt dat een verhuurder alleen de in artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek genoemde servicekosten in rekening mag brengen.

Onder servicekosten vallen onder meer schoonmaakkosten, kosten voor portiekverlichting en werkzaamheden van de huismeester. Gas, water en elektriciteit vallen niet altijd onder de kosten voor service. De huurder betaalt deze dan apart. In het Beleidsboek Servicekosten van de Huurcommissie staat een overzicht van de toegestane servicekosten.

De verhuurder geeft de huurder ieder jaar een overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten. Dit moet een gespecificeerd overzicht zijn waarbij het duidelijk is waar het geld voor is gebruikt. De verhuurder mag alleen daadwerkelijk gemaakte kosten doorberekenen via servicekosten en mag er dus geen winst op maken.

In de wet is omschreven welke kosten onderdeel zijn van de kale huurprijs en welke kosten als servicekosten in rekening mogen worden gebracht. Daarnaast zijn er ook voorzieningen en daarmee kosten, die hier buiten vallen.

- **Kale huurprijs**
Het bedrag dat de huurder maandelijks betaalt voor het huren van de woning, samen met de kosten voor voorzieningen die onlosmakelijk verbonden zijn met de gehuurde woning (de onroerende aanhorigheden).

Sommige woonconcepten kennen gemeenschappelijke ruimten, zoals een studie- of hobbyruimte, waar huurders exclusief toegang toe hebben, deze ruimten zitten in de kale huur. Denk ook aan de collectieve cv-installatie, het trappenhuis, gemeenschappelijke tuin.

- **Servicekosten**
Servicekosten zijn kosten voor geleverde zaken en diensten die bovenop de kale huur komen en die te maken hebben met wonen. De huurder betaalt hier maandelijks een bedrag voor. De verhuurder geeft elk jaar, voor 1 juli, inzage in de in rekening gebrachte servicekosten en opbouw hiervan.

Het gaat om werkelijk gemaakte en redelijke kosten. De verhuurder mag geen winst maken. Voorbeelden zijn: werkzaamheden van de huismeester/ schoonmaak en kleine herstellingen/ gebruik van meubels/ gas, water en licht zonder eigen meter.

- **Overige kosten**
Betaalt de verhuurder de gemeentebelastingen (het gebruikersdeel van de rioolheffing en de afvalstoffenheffing), dan stuurt hij hiervoor een aparte rekening aan de huurder. Deze kosten mogen niet via de kale huur of de servicekosten doorberekend worden.

Voor aanvullende zaken en diensten (o.a. fitness, zorg, maaltijdservice) kunnen huurder en verhuurder een apart contract afsluiten.

In de wet is geregeld dat bij het aangaan van een huurovereenkomst de huurder schriftelijk geïnformeerd wordt over de servicekosten en de jaarlijkse afrekening ervan, zie onder 5.6). Op die manier kunnen gemeenten via de informatieplicht ook de informatievoorziening van verhuurders aan de huurder over de servicekosten handhaven.

2.8 Verbod dubbele bemiddelingskosten

Als de verhuurder met een verhuurmakelaar werkt, betaalt de verhuurder zelf de bemiddelingskosten. De verhuurmakelaar mag deze kosten niet ook nog eens aan de huurder vragen. Deze kosten heten ook wel administratie-, contract- of makelaarskosten. Schakelt de huurder zelf een eigen verhuurmakelaar of bemiddelaar in? Dan moet de huurder dit wel zelf betalen.

Voor verhuurbemiddelaars geldt dat zij geen dubbele bemiddelingskosten in rekening mogen brengen. Dit is bepaald in artikel 417, vierde lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Er geldt een verbod op het dienen van twee heren bij koop of huur van onroerende zaken.

Deze bepaling verbiedt het in rekening brengen van bemiddelingskosten (ook wel loon) bij de huurder als de lasthebber/tussenpersoon (de bemiddelaar/ makelaar) in opdracht van beide partijen bemiddelt inzake de (ver)huur van (een gedeelte van) een onroerende zaak en een van de partijen een particulier is. In dat geval heeft de lasthebber/tussenpersoon geen recht op loon van de huurder.

De wet biedt geen volledige duidelijkheid over wat wel en wat niet onder het begrip 'loon' valt. Over het algemeen wordt er van uitgegaan dat alle kosten die bij de bemiddeling zijn gemaakt in het proces van het zoeken naar een huurwoning en het sluiten van een huurovereenkomst loon zijn.

Wanneer er een andere naam dan loon aan wordt gegeven geldt het verbod ook. Enkele voorbeelden: bemiddelings-, contract-, marketing-, verhuur-, administratie-, commissie-, advies- of makelaarskosten, courtage, sleutelgeld, inschrijfgeld, eenmalige kosten huurder enzovoort.

2.9 Maximale huurprijs

De kwaliteit van een woning wordt bepaald met het woningwaarderingssysteem (WWS). Het WWS is een puntensysteem en werkt eenvoudig: iedere woning of kamer krijgt punten voor de kwaliteit. Bijvoorbeeld het aantal vierkante meters, het energielabel, de WOZ-waarde, welke voorzieningen er in de keuken aanwezig zijn en of er een tuin of balkon is. Deze punten tel je bij elkaar op. Het totale aantal WWS-punten – de kwaliteit van een woning dus – bepaalt de maximale huurprijs. Voor onzelfstandige woningen (zoals kamers) geldt een apart puntenstelsel: het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woningen (WWSO).

Voor sociale huurwoningen, dat zijn woningen tot en met 143 punten, was het altijd al verplicht voor verhuurders om zich aan deze maximale huurprijs te houden. De Wet betaalbare huur zorgt ervoor dat er nu een nieuwe sector bijkomt waarvoor die verplichting ook geldt: de middenhuur. Dat zijn woningen met 144 tot en met 186 punten. Voorheen gold voor deze woningen geen vaste huurprijs en konden verhuurders vragen wat ze wilden. Door de regels ook te laten gelden voor deze sector komen er méér betaalbare woningen bij.

Woningen met 187 punten of meer vallen in de vrije sector. Hiervoor geldt geen maximale huurprijs.

De wet geldt voor alle nieuwe huurcontracten die zijn getekend op of na 1 juli 2024 en van woningen tot en met 186 punten. Bij woningen tot en met 143 punten verandert er soms ook iets voor bestaande contracten. Klopt de huur nu niet met het puntenaantal, dan moet de verhuurder de huur verlagen (in sommige gevallen geldt hierbij een overgangsregeling van één jaar). Let op: dit geldt ook voor woningen van particuliere verhuurders, studentenkamers en andere onzelfstandige woonruimtes.

De huurcommissie heeft checklists ontwikkeld om woningen te beoordelen:

- <https://www.huurcommissie.nl/support/huurprijscheck/huurprijscheck-zelfstandige-woonruimte>
- <https://www.huurcommissie.nl/support/huurprijscheck/huurprijscheck-onzelfstandige-woonruimte>
- <https://www.huurcommissie.nl/support/huurprijscheck/huurprijscheck-woonwagens>

2.10 Huurprijsverhogingspercentage

Uit de artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte vloeit een maximaal huurverhogingspercentage voort. Artikel 2a, vierde lid van de Wgv bepaalt dat verhuurders bij het verhogen van de huur dit percentage niet mogen overschrijden.

Voor een kamer, woonwagen en standplaats is dit percentage 5,8%. Voor een vrije sectorwoning is dat 5,5%.

3. Toezichtstrategie & Instrumenten

3.1 Aanleiding onderzoek

Handhaving begint met toezicht: een door het college aangewezen toezichthouder start een onderzoek. De aanleiding voor zo'n onderzoek kan zijn:

- a. een door het meldpunt ontvangen melding of verzoek om handhaving;
- b. een melding uit de gemeentelijke organisatie of een melding van een andere overheidsinstantie;
- c. een melding van een maatschappelijke organisatie of andere niet-overheidspartij;
- d. aan de hand van kennis verkregen op basis van toezicht en handhaving van al bestaande wetgeving op het gebied van wonen (constateringen bij inspecties op ander vakgebied); of
- e. een gemeentelijk handhavingprogramma op basis waarvan bijvoorbeeld steekproefsgewijze (proactieve) controles worden uitgevoerd.

3.2 Doelstelling toezicht

Het doel van toezicht is enerzijds het verzamelen van informatie om vast te kunnen stellen of sprake is van een overtreding van wet- en regelgeving. In sommige gevallen zal hiervoor een inspectie ter plaatse uitgevoerd moeten worden. In andere gevallen kan worden volstaan met het opvragen van gegevens bij betrokken partijen.

Anderzijds kan van het uitvoeren van toezicht een preventieve werking uitgaan. Verhuurders hebben meestal meerdere woningen. Als er op één locatie toezicht wordt uitgevoerd kan dat leiden tot aanpassingen voor andere huurders.

3.3 Instrumenten

3.3.1 Zeven instrumenten

Bij de toezicht en handhaving op het gebied van de wet goed verhuurderschap staan de gemeente verschillende instrumenten ter beschikking.

- a. Voorlichting
- b. Waarschuwing
- c. Last onder bestuursdwang
- d. Last onder dwangsom
- e. Bestuurlijke boete
- f. Inbeheername
- g. Verordening(en) met vergunningplicht.

3.3.2 Voorlichting

Voorlichting is één van de eerste stappen die de gemeente kan zetten. Dit kan betrekking hebben op het verstrekken van informatie over de regels waaraan verhuurders moeten voldoen. Bewustzijn van de geldende regels vergroot de kans op naleving ervan.

Daarnaast kan voorlichting betrekking hebben op het wijzen van huurders, medewerkers van de gemeente en andere organisaties op het meldpunt goed verhuurderschap.

3.3.3 Waarschuwing

Als een overtreding wordt geconstateerd, maar we het niet ernstig genoeg vinden om een sanctie op te leggen, kunnen we kiezen voor een waarschuwing. Dat kan een brief zijn waarin we de verhuurder een termijn geven om een geconstateerde overtreding op te heffen.

De waarschuwingsbrief kan ook de mededeling bevatten dat een gedraging van een verhuurder een overtreding van de Wgv inhoudt en het verzoek om zich in het vervolg aan de regels te houden.

Een waarschuwingsbrief is in de regel geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Er staat dan ook geen rechtsmiddel tegen open. Dat is anders als een waarschuwing een eerste stap is naar een sanctie en deze waarschuwing langer dan twee jaar geldt.

Binnen de gemeente Harlingen is het uitgangspunt dat een verhuurder eerst een waarschuwingsbrief ontvangt waarin we mededelen dat er een overtreding van de Wgv is geconstateerd. In de brief wordt de verhuurder er ook op gewezen dat bij een volgende overtreding een boete zal worden afgegeven. Voorafgaand aan het verzenden van de waarschuwingsbrief wordt verhuurder in de gelegenheid gesteld om te reageren op ons standpunt dat sprake is van een overtreding. Dat zal veelal in de onderzoeksfase van het handavingsproces gebeuren. Zie paragraaf 4.4.

NB voor de waarschuwingsbrief als eerste stap wordt alleen gekozen bij overtredingen die niet omkeerbaar zijn of die tijdens het handavingstraject zijn beëindigd. Voor een toelichting zie paragraaf 4.2.2.

3.3.4 Last onder bestuursdwang

Bij een last onder bestuursdwang krijgt de overtreder een termijn om de overtreding te beëindigen (de last). Als deze niet aan de last voldoet, dan beëindigt de gemeente zelf de overtreding. De kosten die hiermee gemoeid gaan, inclusief de kosten van de ambtelijke voorbereiding, worden op de overtreder verhaald.

Het opleggen van een last onder bestuursdwang is een besluit waartegen bezwaar open staat.

3.3.5 Last onder dwangsom

In plaats van een last onder bestuursdwang kan de gemeente ook kiezen voor een last onder dwangsom. Ook hier krijgt de overtreder een termijn om de overtreding te beëindigen (de last). Als deze niet aan de last voldoet, dan verbeurt hij per tijdseenheid (vast te stellen in het besluit) een bepaald bedrag (de dwangsom). De hoogte van het bedrag is onder andere afhankelijk van de ernst van de overtreding en de draagkracht van de overtreder.

Het opleggen van een last onder dwangsom is een besluit waartegen bezwaar open staat.

We gebruiken dit instrument met name voor overtredingen die teruggedraaid/ongedaan gemaakt kunnen worden.

3.3.6 Bestuurlijke boete

Een bestuurlijke boete heeft altijd het karakter van een bestraffende sanctie. In tegenstelling tot de last onder bestuursdwang en – dwangsom doet het er niet toe dat de overtreding inmiddels is beëindigd. Het gaat erom dat de overtreder een tik op de vingers krijgt.

De procedure van de bestuurlijke boete hangt af van de vraag of het gaat om een boete die hoger is dan € 340,-. Bij boetes die hoger zijn dan € 340,- gelden er aanvullende procedurele stappen (zie artikel 5:53 Awb). Hierna volgt een kort overzicht van de ‘zware’ procedure, met een opmerking als de stap niet geldt bij een ‘lichte’ boete:

1. Constateren feit door toezichthouder (zie voor de eisen die worden gesteld aan het bewijs deze blog);
2. Opstellen boeterapport met daarin het bewijs (niet bij een lichte boete)
3. Toezenden boeterapport voor een zienswijze door de overtreder (niet bij een lichte boete)
4. Boetebeschikking
5. Bezwaar
6. Beroep

Bij een lichte boete mogen stappen 2 en 3 worden overgeslagen, zo lang uit de boetebeschikking maar voldoende volgt wat de overtreding is (zie artikel 5:9 Awb).

De Wgv schrijft voor dat een opgelegde boete wordt gepubliceerd.

De bestuurlijke boete bedraagt, op grond van artikel 19 Wgv, ten hoogste het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie als bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Per 1 januari 2024 is dat € 25.750. Wij hanteren de volgende bedragen bij het opleggen van een boete:

- Eerste overtreding: € 5.150
- Tweede overtreding: € 10.300
- Derde en volgende overtreding: € 25.750

Deze bedragen kunnen worden gehalveerd als het gaat om particuliere verhuurders met minder dan 5 woningen in de gemeente Harlingen.

We gebruiken dit instrument met name voor overtredingen die niet teruggedraaid kunnen worden.

3.3.7 Inbeheername

Indien een malafide verhuurder na eerdere bestuurlijke boetes nog steeds malafide verhuurgedrag vertoont, heeft het college van burgemeester en wethouders een ultimatum remedium tot zijn beschikking, de inbeheername.

Onder inbeheername wordt verstaan:

“het aan derden in gebruik geven van een woon- of verblijfsruimte of gebouw waarin de woon- of verblijfsruimte gelegen is, het innen van de huurpenningen, alsmede het verrichten van alle handelingen met betrekking tot die woon- of verblijfsruimte of dat gebouw die volgens het burgerlijk recht tot de rechten en plichten van een verhuurder behoren met uitzondering van vervreemden en bezwaren.”

Een inbeheername geldt alleen voor het pand waarin de regels worden overtreden. In paragraaf 4.6 wordt uitgebreider ingegaan op dit onderwerp.

3.3.8 Verordening met vergunningplicht

In aanvulling op het bovenstaande hebben gemeenten nog de mogelijkheid om twee verhuurvergunningen in te voeren:

- De algemene verhuurvergunning; een verbod op het ‘zonder verhuurvergunning verhuren van bepaalde categorieën woonruimte’, bedoeld voor wijken en buurten waar “malafide verhuurders gebruik maken van de sociaaleconomisch kwetsbare positie van huurders [...]. Dit uit zich vervolgens zichtbaar en onzichtbaar door zaken als excessieve huurprijzen, verloedering, achterstallig onderhoud, overbewoning, discriminatie en intimidatie. Dergelijk ongewenst gedrag kan naast de negatieve effecten voor huurders ook leiden tot een aantasting van de leefbaarheid.”

De voorwaarden die het college aan een vergunning voor de reguliere verhuur van woonruimte kan verbinden mogen gaan over: 1. de wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap; en 2. het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan.

- De verhuurvergunning arbeidsmigranten ; een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten, bedoeld ter bescherming van deze doelgroep. Deze vergunning is niet gebiedsgebonden en leefbaarheid hoeft hiervoor geen grondslag te zijn. Wel dient noodzakelijkheid en proportionaliteit onderbouwd te worden. Hier ligt ook meteen een uitdaging, aangezien gemeenten nauwelijks over data beschikken ten aanzien van arbeidsmigranten.

3.4 Toezichtstrategie

De algemene toezichtstrategie is dat we acteren naar aanleiding van meldingen, verzoeken om handhaving van huurders en eventueel andere signalen uit de gemeentelijke organisatie of van een maatschappelijke organisatie.

Er vindt in beginsel geen ambtshalve controle plaats op de naleving van de betrokken wet- en regelgeving.

4. Handhaving en sanctiestrategie

4.1 Grenzen aan de handhaving

De huurovereenkomst is allereerst een privaatrechtelijke overeenkomst tussen twee partijen. De regels hierover zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. De gemeente kan daar in het kader van de Wgv niet op ingrijpen. Het is niet mogelijk om via de Wgv een wijziging van een huurovereenkomst af te dwingen. Daarvoor moeten partijen zich tot de burgerlijke rechter wenden.

De Wgv is aanvullend op het privaatrechtelijke stelsel bedoeld en gericht op het normeren van gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars in relatie tot woningzoekenden en huurders.

Dat betekent dat het in sommige niet mogelijk is om een reparatoire sanctie (bestuursdwang of dwangsom) op te leggen om een onrechtmatige situatie te herstellen. De last kan eventueel wel opgelegd worden op het voorkomen van herhaling van een overtreding.

Het is van belang dat degene die de melding indient weet dat er grenzen zijn aan hetgeen wij vanuit onze rol kunnen bereiken.

4.2 Sanctiestrategie

4.2.1 Uitgangspunt keuze sanctiemiddel

In onderstaande tabel wordt per onderwerp aangegeven welk instrument in beginsel wordt toegepast en wat de hoogte van de boete/dwangsom in beginsel is.

Onderwerp	Eerste overtreding	Instrument	Hoogte
Tegengaan discriminatie: vormvereisten werkwijze	Waarschuwing	Last onder dwangsom	€ 1.000 per week tot maximaal € 5.000. Als de overtreding niet beëindigd is wordt bij nieuwe beschikkingen de bedragen iedere keer met 50% verhoogd
Tegengaan discriminatie: discriminerend gedrag	Waarschuwing	Bestuurlijke boete	- Eerste overtreding: € 5.150 - Tweede overtreding: € 10.300 - Derde en volgende overtreding: € 25.750
Tegengaan intimidatie	Waarschuwing	Bestuurlijke boete	- Eerste overtreding: € 5.150 - Tweede overtreding: € 10.300 - Derde en volgende overtreding: € 25.750
Begrenzing waarborgsom	Waarschuwing	Bestuurlijke boete <i>Last onder dwangsom mogelijk</i>	- Eerste overtreding: € 5.150 - Tweede overtreding: € 10.300 - Derde en volgende overtreding: € 25.750

Schriftelijkheidsvereiste	Waarschuwing	Bestuurlijke boete <i>Last onder dwangsom mogelijk</i>	- Eerste overtreding: € 5.150 - Tweede overtreding: € 10.300 - Derde en volgende overtreding: € 25.750
Informatieplicht	Waarschuwing	Bestuurlijke boete <i>Last onder dwangsom mogelijk</i>	- Eerste overtreding: € 5.150 - Tweede overtreding: € 10.300 - Derde en volgende overtreding: € 25.750
Oneigenlijk gebruik servicekosten	Waarschuwing	Bestuurlijke boete <i>Last onder dwangsom mogelijk</i>	- Eerste overtreding: € 5.150 - Tweede overtreding: € 10.300 - Derde en volgende overtreding: € 25.750
Dubbele bemiddelingskosten	Waarschuwing	Bestuurlijke boete <i>Last onder dwangsom mogelijk</i>	- Eerste overtreding: € 5.150 - Tweede overtreding: € 10.300 - Derde en volgende overtreding: € 25.750
Maximale huurprijs	Waarschuwing	Bestuurlijke boete	- Eerste overtreding: € 5.150 - Tweede overtreding: € 10.300 - Derde en volgende overtreding: € 25.750
Huurprijsverhogingspercentage	Waarschuwing	Bestuurlijke boete <i>Last onder dwangsom mogelijk</i>	- Eerste overtreding: € 5.150 - Tweede overtreding: € 10.300 - Derde en volgende overtreding: € 25.750

4.2.2 Waarschuwing als eerste stap

Voor de waarschuwingsbrief als eerste stap wordt gekozen als de geconstateerde overtreding niet ongedaan gemaakt kan worden of als de overtreding tijdens het handhavingstraject is beëindigd.

Van een overtreding die niet ongedaan gemaakt kan worden, kan sprake zijn als het gaat om een gedraging. Dat is het geval bij discriminatie en intimidatie. Bij het verbod op discriminatie is de te verhuren woning veelal aan een ander toegewezen en die toewijzing kunnen we niet ongedaan maken. Bij intimidatie heeft de gedraging zich al voorgedaan. In die gevallen geven we eerst een waarschuwing af.

4.2.3 Wanneer is sprake van een tweede overtreding

Van een tweede overtreding is sprake wanneer een verhuurder in de voorgaande twee jaar een waarschuwing heeft ontvangen en er wederom sprake is van een overtreding. Voor de volledigheid merken we op dat het voor de constatering of sprake is van een tweede overtreding niet relevant is of de waarschuwing is afgegeven op hetzelfde onderwerp.

4.2.4 Last onder dwangsom in plaats van boete

Daar waar in het bovenstaande overzicht in kolom "instrument" is aangegeven dat een last onder dwangsom mogelijk is, kan gekozen worden voor een last onder dwangsom op te leggen in plaats van een bestuurlijke boete. Dat is alleen het geval als het gaat om een overtreding die teruggedraaid kan worden. De hoogte van de dwangsom wordt in eerste instantie vastgelegd op € 5.150,- per week, met een maximum van € 25.750,-.

Als de overtreding dan niet is beëindigd wordt een nieuwe last opgelegd waarbij de hoogte van de dwangsom wordt gesteld op € 2.060,- per week met een maximum van € 10.300,-.

Is een derde of volgende last onder dwangsom nodig, dan bedraagt de dwangsom € 5.150,- per week, met een maximum van € 25.750,-.

4.3 Bemiddeling

In paragraaf 4.4 geven we in hoofdlijnen de stappen aan die naar aanleiding van een melding worden doorlopen. We merken hierbij op dat het primaire doel van het proces is dat er een gedragsverandering optreedt bij de verhuurder en dat de relatie tussen huurder en verhuurder goed wordt/blijft. De sanctie instrumenten, inclusief de waarschuwing, zijn een middel om dat doel te bereiken, geen doel op zich.

Dat betekent dat het in ieder geval, tot aan het moment van besluitvorming, in elke fase van het handhavingsproces mogelijk is om met partijen om tafel te gaan om een oplossing van de situatie te bespreken. Als dat leidt tot intrekking van de melding en/of beëindiging van de overtreding, dan bevestigen we de gemaakte afspraken in een brief aan partijen en wordt het dossier gesloten.

4.4 Handhavingsproces

4.4.1 Stap 1: Ontvangst melding

Een melding Goed verhuurderschap kan via verschillende kanalen binnenkomen. De verwachting is dat de meeste melders gebruik zullen maken van het meldingsformulier op de gemeentelijke website. Als men zich telefonisch meldt met een klacht, dan kan de melder, naar dit formulier doorverwezen worden, als blijkt dat deze een melding wil doen.

Een melding kan ook per e-mail of per brief binnenkomen.

De melding wordt ingeboekt in het zaakstelsel Djuma. Daarvoor wordt het zaaktype "Melding goed verhuurderschap e-formulier" gebruikt.

De melder ontvangt een "bewijs van ontvangst", waarin staat:

- a. Dat de melding is ontvangen;
- b. Onder welk zaaknummer de melding is ingeboekt;
- c. Dat hij nader wordt geïnformeerd over het vervolg; en
- d. Waar hij terecht kan met vragen.

De melding wordt op naam gezet van de behandelaar. Dat is in beginsel de juridisch medewerker VVH.

4.4.2 Stap 2: Eerste beoordeling melding

De behandelaar voert een eerste beoordeling van de melding uit. Daarbij wordt bekeken:

- a. Of het een melding in het kader van de Wgv betreft. Het kan ook een zorgmelding zijn of het melden van een potentiële overtreding van de Omgevingswet;
- b. Of het een melding of een verzoek om handhaving (voh) betreft. Als de melding door de huurder wordt gedaan, dan wordt in eerste instantie uitgegaan van een verzoek om handhaving. Echter niet iedere melding van een huurder is een verzoek om handhaving. Het kan ook zijn dat de huurder alleen een melding heeft willen doen;
- c. Of uit de melding voldoende duidelijk blijkt waar het over gaat; en
- d. Of alle benodigde gegevens bij de melding zitten.

4.4.3 Stap 3: contact met de melder

De behandelaar neemt contact op met de melder. In een gesprek komen in ieder geval de volgende onderwerpen aan de orde:

- a. Waar gaat de melding precies over;
- b. Wat is de verwachting van melder;
- c. Is het een:
 - i. verzoek om handhaving (voh) of melding Wgv ;
 - ii. een zorgmelding;
 - iii. een melding of voh Omgevingswet.
- d. Schetsen van de procedure;
- e. Mededelen dat we ook de verhuurder informeren.

Het gesprek is van belang om duidelijk te krijgen wat de vraag/wens van de melder in kwestie is. Het is ook zaak om de melder te informeren over wat wel en niet bereikt kan worden met het indienen van de melding. Als de wens is om een lagere huur te betalen, dan kan men zich bijvoorbeeld beter wenden tot de huurcommissie.

Mogelijk is er aanleiding om bij het uitvoeren van het onderzoek ondersteuning te vragen van het Wijkteam. Dat is bijvoorbeeld het geval als tijdens het gesprek met de huurder blijkt dat deze ondersteuning ontvangt. Overlegd wordt dat of zij het geschil zelf melden bij het gebiedsteam of dat zij toestemming geven aan de behandelend ambtenaar om door te geven dat er iets speelt op het gebied van de Wgv.

4.4.4 Stap 4: ontvangstbevestigingen

Na het contact met de melder sturen we een ontvangstbevestiging. Hierin worden in ieder geval de volgende onderwerpen behandeld:

- i. Procedure
- ii. Termijn
- iii. Evt: aanvullende gegevens
- iv. Mededeling dat verhuurder wordt geïnformeerd.

Als de melding voldoende informatie bevat om in behandeling te worden genomen, sturen we de verhuurder een brief waarin we mededelen dat er een melding Wgv is ingediend tegen hem. Ook daarin wordt de procedure beschreven. De naam van de huurder wordt op dat moment in beginsel nog niet bekend gemaakt, dat doen we als we het onderzoek hebben afgerond.

Het streven is om stap 1 t/m 4 binnen een week te hebben afgerond.

4.4.5 Stap 5: Onderzoek

Voor het uitvoeren van het onderzoek hebben we twee mogelijkheden:

- a. Uitbesteden aan bijvoorbeeld huurteam Leeuwarden/Nieuw Elan;
- b. Zelf uitvoeren.

In het onderzoek wordt alle benodigde informatie verzameld en indien nodig met betrokken partijen gesproken. In de bijlage is een checklist opgenomen dat dient ter ondersteuning bij het beoordelen of sprake is van een overtreding. Van het onderzoek wordt een verslag gemaakt.

Tijdens het onderzoek wordt ook beoordeeld welk sanctie instrument het beste kan worden toegepast.

In deze stap wordt naast het onderzoeken of sprake is van een overtreding, ook gekeken of bemiddeling de zaak op kan lossen.

4.4.6 Stap 6: Conceptbesluit

Na afronding van het onderzoek wordt een principe standpunt genomen. We sturen partijen het conceptbesluit dat we voornemens zijn te nemen. Bij een **verzoek om handhaving** zijn de volgende varianten mogelijk:

- a. We zijn voornemens om het verzoek om handhaving af te wijzen, omdat we geen overtreding hebben geconstateerd;
- b. We zijn voornemens het verzoek om handhaving af te wijzen, maar de verhuurder wel een waarschuwing te geven. Deze variant kiezen we bijvoorbeeld als het een eerste overtreding betreft of als de verhuurder hangende het onderzoek de overtreding heeft beëindigd. Aan de waarschuwing hangen we een termijn van maximaal 2 jaar.
- c. We zijn voornemens om het verzoek om handhaving toe te wijzen en een bestuurlijke sanctie op te leggen. Deze variant kiezen we als we een overtreding hebben geconstateerd van een verhuurder die de afgelopen twee jaar al een waarschuwing heeft ontvangen of als de overtreding dermate grootschalig is dat deze het overslaan van de waarschuwing rechtvaardigt.

Als het voornemen is om een boete op te leggen, dan wordt verhuurder in deze fase ook geïnformeerd over het voornemen om de boete openbaar te maken. Zie hiervoor paragraaf 4.5.

Als er geen sprake is van een verzoek om handhaving, maar van een **melding**, dan is er geen conceptbesluit nodig bij variant a en b. We kunnen dan volstaan met een mededeling. NB: als we een waarschuwing af willen geven is het wel van belang dat bij het onderzoek de verhuurder ook is gesproken/gehoord. De waarschuwing is immers een opmaat naar een bestuurlijke boete als binnen twee jaar een nieuwe overtreding wordt geconstateerd.

4.4.7 Stap 7: Hoor en Wederhoor

Bij het versturen van het conceptbesluit worden partijen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Dit kan schriftelijk, maar mag ook mondeling. We geven partijen hiervoor in beginsel een termijn van twee weken. Als de situatie zich ervoor leent kunnen we er ook voor kiezen om betrokkenen gezamenlijk uit te nodigen om te bespreken of we er in onderling overleg uit kunnen komen. Dit is ook tijdens het onderzoek of voorafgaand aan verzending van het conceptbesluit mogelijk.

4.4.8 Stap 8: Hersteltermijn (optioneel)

Bij een verzoek om handhaving zal er veelal geen hersteltermijn worden gesteld in het conceptbesluit. Als het echter een melding betreft, dan zijn er situaties denkbaar waarin we eerst een hersteltermijn bieden voor we het definitieve besluit nemen. Bij stap 6 wordt dan geen conceptbesluit toegestuurd, maar delen we partijen mee dat we het voornemen hebben om een sanctie op te leggen en geven we de verhuurder een termijn om het gebrek te herstellen. Doet deze dat binnen de gestelde termijn, dan wordt er geen sanctie opgelegd.

In sommige gevallen is een hersteltermijn niet mogelijk omdat de last die wordt opgelegd niet is gericht op het ongedaan maken van een situatie, maar op het voorkomen van herhaling van een gedraging.

4.4.9 Stap 9: Besluit

Na het doorlopen van bovengenoemde stappen zal bij een verzoek om handhaving een besluit moeten worden genomen. Hiertegen kunnen belanghebbenden bezwaar indienen.

Als sprake is van een melding waarbij wij niet overgaan tot het opleggen van een sanctie, dan is de eindbrief geen besluit in de zin van de Awb

4.5 Openbaarmaking boete

Wanneer een verhuurder of verhuurbemiddelaar een bestuurlijke boete krijgt voor het overtreden van de regels, moet de gemeente deze informatie openbaar maken. Dit geldt ook bij herhaalde overtredingen en als de gemeente het beheer overneemt. Het doel hiervan is om:

- Meer openheid en transparantie te bieden over hoe de overheid toezicht houdt en handhaaft.
- Overtredingen te voorkomen en woningzoekenden en huurders te informeren. Zo kunnen zij verhuurders vermijden die zich niet aan de regels houden.
- Burgemeenten te helpen bij hun eigen beleid voor goed verhuurderschap.

Het college van burgemeester en wethouders moet de gegevens van de verhuurder of verhuurbemiddelaar openbaar maken als er een boete is opgelegd of als er een besluit tot beheer is genomen. Hierbij moet een afweging worden gemaakt tussen het doel van openbaarmaking en de privacy van de betrokkenen.

Openbaarmaking gebeurt pas na een waarschuwing of herstelsanctie. Bij een volgende overtreding volgt een boete en worden de gegevens openbaar gemaakt. Dit kan verhuurders extra motiveren om zich aan de regels te houden.

De gemeente informeert de verhuurder of verhuurbemiddelaar minstens tien werkdagen van tevoren over de openbaarmaking. **Zo kunnen zij eventueel via de rechter bezwaar maken. De openbaarmaking kan onderdeel zijn van de boetebeslissing of een apart besluit zijn.**

De bedrijfsnaam van de verhuurder of het bemiddelingsbureau wordt altijd openbaar gemaakt. Namen van betrokken personen worden alleen openbaar gemaakt als dit gerechtvaardigd is. Openbaarmaking kan worden uitgesteld in het belang van strafrechtelijk onderzoek of toezicht door bestuursorganen.

De behandelaar levert voor de bekendmaking een publicatie tekst aan bij JZ

4.6 Inbeheername

4.5.1 Inleiding

Indien een malafide verhuurder na eerdere bestuurlijke boetes nog steeds malafide verhuurgedrag vertoont, heeft het college van burgemeester en wethouders een ultimatum remedium tot zijn beschikking, de inbeheername. Er is voor dit instrument gekozen, omdat daarmee de huurder het meest wordt beschermd tegen het ongewenste verhuurgedrag van de verhuurder die van bewezen slecht gedrag is en blijft.

Onder inbeheername wordt verstaan: "het aan derden in gebruik geven van een woon- of verblijfsruimte of gebouw waarin de woon- of verblijfsruimte gelegen is, het innen van de huurpenningen, alsmede het verrichten van alle handelingen met betrekking tot die woon- of verblijfsruimte of dat gebouw die volgens het burgerlijk recht tot de rechten en plichten van een verhuurder behoren met uitzondering van vervreemden en bezwaren."

Een inbeheername geldt alleen voor het pand waarin de regels worden overtreden.

Er is hierbij geen sprake van onteigening of het ontnemen van eigendom, een inbeheername is altijd een tijdelijke maatregel. De beoogde beheerder is niet verplicht de beheersopdracht te aanvaarden.

4.5.2 Fases Inbeheername

Hieronder beschrijven we achtereenvolgens de verschillende te doorlopen fases bij een inbeheername:

1. Voorbereiding tot inbeheername

Ter voorbereiding op het besluit tot inbeheername onderzoekt het college van burgemeester en wethouders in ieder geval:

- of inbeheername doelmatig en evenredig is;
- wat gelet op artikel 13 van de Wet goed verhuurderschap de huurprijs van de woon- of verblijfsruimte dient te zijn;
- welke noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen als bedoeld in artikel 14 van de Wet goed verhuurderschap
- maatregelen die tijdens de inbeheername door de beheerder getroffen of uitgevoerd moeten worden en wat de kosten daarvan zijn (zie hierna onder 'Beheer in de periode van inbeheername');
- hoe geborgd wordt dat de algemene regels van goed verhuurderschap nageleefd worden;
- welke beheerhandelingen tijdens de inbeheername doorgang moeten blijven vinden. Denk bijvoorbeeld aan periodiek onderhoud of schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten en betalen van de kosten van nutsaansluitingen ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimten;
- welke partij tijdens de inbeheername als beheerder kan en wil optreden en wat de kosten daarvan zijn;
- welk bedrag aan beheervergoeding als bedoeld in artikel 15 van de wet de verhuurder tijdens de inbeheername dient te worden betaald aan het college van burgemeester en wethouders (zie hierna onder 'Beheervergoeding en berekening van kosten'); en
- wanneer en onder welke voorwaarden de inbeheername kan eindigen.

Met de bovenstaande informatie stelt het college van burgemeester en wethouders het concept-besluit tot inbeheername op. Over dat conceptbesluit kunnen de verhuurder, de huurders en – indien van toepassing – de aan te wijzen beheerder een zienswijze kenbaar maken. Zie daarvoor artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht. Vervolgens stelt het college van burgemeester en wethouders het besluit tot inbeheername vast. Daarbij wordt rekening gehouden met de ingediende zienswijzen.

2. Besluit tot inbeheername

Er zijn twee situaties waarin het college van burgemeester en wethouders kan besluiten tot inbeheername:

- a. een verhuurder overtreedt de algemene regels en hem is daarvoor, in het tijdvak van vier jaar voor de constatering van deze overtreding, al tweemaal een bestuurlijke boete opgelegd;
- b. een verhuurvergunning wordt geweigerd terwijl de woonruimte of verblijfsruimte verhuurd is.

Daarnaast is er een situatie, waarin het college van burgemeester en wethouders moet besluiten tot inbeheername. Namelijk als een verhuurvergunning wordt ingetrokken terwijl de woonruimte of verblijfsruimte verhuurd is.

Bij het besluit tot inbeheername wordt de woon- of verblijfsruimte of het gebouw waarin de woon- of verblijfsruimte is gelegen door het college van burgemeester en wethouders zelf in beheer genomen of in beheer gegeven bij een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen beheerder. Aangewezen kunnen worden: professionele verhuurders die in het bezit zijn van een verhuurvergunning of aan wie zo'n vergunning kan worden verleend, toegelaten instellingen of hun dochtermaatschappijen.

De beheerder moet tijdens de inbeheername uiteraard zelf de regels voor goed verhuurderschap naleven. Tijdens de inbeheername mag de verhuurder geen beheershandelingen verrichten: dit is hem op grond van artikel 12 lid 3 van de wet goed verhuurderschap verboden. Als de verhuurder dit verbod overtreedt, kan de gemeente handhavend optreden. De gemeente kan een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete opleggen.

3. Beheer in de periode van inbeheername

Ten tijde van de inbeheername vinden alle reguliere beheershandelingen doorgang: de huur wordt geïnd, periodiek onderhoud of schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten moet verzorgd worden, kosten van nutsaansluitingen voor gemeenschappelijke ruimten moeten betaald worden,

et cetera. Tijdens de inbeheername kan het in beheer genomen gebouw door de gemeente of de beheerder niet worden verkocht of met bijvoorbeeld een recht van hypotheek worden bezwaard.

In het besluit tot inbeheername stelt het college van burgemeester en wethouders een huurprijs vast die de beheerder in rekening mag brengen bij de gebruikers van de woon- of verblijfsruimte. Aangeraden wordt dat de beheerder en de huurder de gewijzigde huurprijs schriftelijk vastleggen. Voor het vaststellen van de huurprijs geldt dat:

- de huurprijs van een gereguleerde huurwoning niet hoger wordt vastgesteld dan de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem;
- de huurprijs van een geliberaliseerde woning wordt vastgesteld op een redelijke prijs in het economische verkeer; en
- de huurprijs van een verblijfsruimte voor arbeidsmigranten wordt vastgesteld op een redelijke prijs in het economische verkeer.

Soms is het treffen van voorzieningen of uitvoeren van aanpassingen noodzakelijk. In dat geval bepaalt het college van burgemeester en wethouders de termijn waarbinnen de voorzieningen of aanpassingen door de beheerder gerealiseerd moeten zijn. De uitvoering van de voorzieningen of aanpassingen zijn op kosten van de verhuurder. De gemeente kan de verplichting tot het aanbrengen van voorzieningen of aanpassingen ook opleggen aan een woningcorporatie als eigenaar-verhuurder of indien zij optreden als beheerder.

Het opleggen van een verplichting tot het aanbrengen van voorzieningen of aanpassingen aan een woon- of verblijfsruimte bij de inbeheername door de beheerder op kosten van de verhuurder ziet, net als artikel 13b, vierde lid van de Woningwet, op voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de bewoning het gebruik van de woon- of verblijfsruimte. In bijna alle gevallen zal het gaan om gebreken inzake het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het aanbrengen van voorzieningen of aanpassingen wordt niet opgelegd aan een VvE, maar aan de beheerder.

4. Beheervergoeding en verrekening van de kosten

De verhuurder blijft in de periode van de inbeheername eigenaar van de woon- of verblijfsruimte en houdt het recht op de inkomsten uit de huurpenningen. De betaling van de huurpenningen geschiedt echter aan de beheerder.

Tegelijkertijd heeft de beheerder voor de uitvoering van zijn werkzaamheden recht op een vergoeding. De hoogte van deze vergoeding wordt door het college van burgemeester en wethouders bepaald en bestaat uit een kostendekkende vergoeding voor de uitvoering van het beheer.

Daarnaast kan het voorkomen dat de beheerder kosten moet maken voor het uitvoeren van noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen aan het gehuurde. Zowel de kosten van de beheervergoeding als de kosten voor de uitvoering van voorzieningen of aanpassingen komen voor rekening van de verhuurder en worden door hem aan de beheerder betaald.

In de praktijk kan het college van burgemeester en wethouders de door de beheerder geïnde huur verrekenen met de beheervergoeding en de verschuldigde kosten voor de uitgevoerde voorzieningen of aanpassingen. Op basis van die verrekening kunnen twee situaties ontstaan:

- a. na verrekening van enerzijds de inkomsten uit de huurpenningen en anderzijds de uitgaven voor de beheervergoeding en de verschuldigde kosten voor de uitgevoerde voorzieningen en aanpassingen resteert een positief saldo. In dit geval is de beheerder verplicht dit resterende bedrag uit te betalen aan de verhuurder;
- b. na verrekening van enerzijds de inkomsten uit de huurpenningen en anderzijds de uitgaven voor de beheervergoeding en de verschuldigde kosten voor de uitgevoerde voorzieningen en aanpassingen resteert een negatief saldo. In dit geval is de verhuurder verplicht het resterende bedrag te betalen aan de beheerder.

Het college van burgemeester en wethouders kan dit resterende bedrag indien noodzakelijk bij de verhuurder invorderen met een dwangbevel.

5. Beëindiging van de inbeheername

De inbeheername is niet aan tijd gebonden maar wel een tijdelijke maatregel, die opgeheven kan worden als door de verhuurder voldaan is aan de volgende drie voorwaarden:

- a. de verhuurder heeft door middel van een verhuurplan naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders voldoende aannemelijk gemaakt dat hij in de toekomst zal handelen in overeenstemming met de algemene regels of de vergunningsvoorwaarden;
- b. indien van toepassing: de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen zijn uitgevoerd; en

- c. indien van toepassing: de (na verrekening met de geïnde huurpenningen) resterende kosten door de verhuurder zijn voldaan.

Het staat een verhuurder-eigenaar vrij om het bezit dat in beheer is genomen te verkopen. Maar om de huurder te beschermen en schijnconstructies te voorkomen blijft de inbeheername dan wel van kracht. Het college van burgemeester en wethouders kan de inbeheername opheffen als door de nieuwe verhuurder voldaan is aan de volgende drie voorwaarden:

- a. indien van toepassing: de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen zijn uitgevoerd;
- b. indien van toepassing: de (na verrekening met de geïnde huurpenningen) resterende kosten door de verhuurder zijn voldaan; en
- c. aan de nieuwe eigenaar/verhuurder een verhuurvergunning is verstrekt indien voor het verhuren van de betreffende woon- of verblijfsruimte een vergunning noodzakelijk is.

Let op: Maak afspraken met de beheerder Voordat het college van burgemeester en wethouders een beheerder aanwijst, moeten tussen gemeente en beheerder afspraken gemaakt worden over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de beheerder het beheer overneemt. Lukt het niet om die afspraken te maken, dan kan de beoogde beheerder de beheersopdracht weigeren.

4.7 Rapportage

De gemeente rapporteert jaarlijks over de uitvoering van haar VTH taken in het jaarverslag. Hierin nemen we ook de uitvoering van de taken op het gebied van de Wgv mee. Daarin geven we in ieder geval aan:

- 1. Hoeveel meldingen er zijn ontvangen;
- 2. Hoeveel sanctiebesluiten er zijn afgegeven.

Bijlage 1 Checklist Wgv

Bij een vinkje in de grijs opgevulde vlakken is sprake van een overtreding. NB: dit moet onderbouwd worden in een aanvullend schrijven. Onderstaande checklist dient enkel ter ondersteuning bij het onderzoek of sprake is van een overtreding van de Wgv.

Werkwijze om woondiscriminatie te voorkomen			
	Ja	Nee	Nvt
De werkwijze is schriftelijk vastgelegd			
De werkwijze is openbaar toegankelijk			
De werkwijze is actueel			
De werkwijze is bekendgemaakt bij werknemers			
Criteria zijn helder, transparant en bekend bij kandidaat-huurder			
Criteria zijn niet-discriminerend			
Verhuurder/bemiddelaar legt afgewezen kandidaten uit waarom			
Verhuurder handelt overeenkomstig werkwijze			

Verbod op intimidatie			
	Ja	Nee	Nvt
Verhuurder komt onaangekondigd langs in de woning			
(Dreigen met) Opzeggen huur, uit huis zetten			
Verbaal geweld (mailtjes/telefoontjes)			
(Dreigen met) Sabotage of verwijderen voorzieningen ¹			
Onterechte kosten rekenen			
(Dreigen met onrechtmatige) verhoging van de huur			
Fysieke intimidatie			

- Denk aan:
 - Elektra
 - (Warm) Water
 - Internet
 - Sloten
 - Keukenapparatuur

Begrenzing waarborgsom			
	Ja	Nee	Nvt
Waarborgsom is hoger dan twee maanden kale huur ²			
Waarborgsom is hoger dan drie maanden kale huur ³			

2. bij huurovereenkomsten vanaf 1 juli 2023

3. bij huur overeenkomsten vóór 1 juli 2023

Schriftelijkheidsvereiste			
	Ja	Nee	Nvt
Verhuurder stelt overeenkomst op schrift en verstrekt deze aan huurder			
Verhuurder stelt afspraken op schrift en verstrekt deze aan huurder			

Informatie(verstrekkings)plicht over:			
	Ja	Nee	Nvt
Het toegestane gebruik van het verhuurde			

Verhuurder mag de woning, noodsituaties uitgezonderd, alleen betreden met toestemming van de huurder			
Soort huurovereenkomst die is aangegaan, met de bijbehorende huurbescherming			
Overzicht van waarvoor huurder naar de Huurcommissie kan of naar de kantonrechter			
Contactgegevens verhuurder			
Contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt (sinds 1 januari 2024)			
Hoogte van de borgsom			
De termijnen waarbinnen verhuurder de borgsom moet terugbetalen			
De wijze waarop de verhuurder de borgsom moet terugbetalen			
De hoogte van de servicekosten			
De volledige kostenspecificatie servicekosten (dit moet jaarlijks)			

Oneigenlijk gebruik servicekosten			
	Ja	Nee	Nvt
Verhuurder brengt kosten in rekening die niet onder servicekosten vallen ⁴			
De in rekening gebrachte kosten zijn hoger dan de gemaakte kosten			

4. <https://www.huurcommissie.nl/support/beleidsboeken/servicekosten>

Dubbele bemiddelingskosten			
	Ja	Nee	Nvt
Bemiddelaar brengt (ook) kosten in rekening bij huurder ⁵			
Verhuurder brengt kosten bemiddelaar in rekening bij huurder			

5. Dit kan alleen als huurder de bemiddelaar zelf heeft ingehuurd

Maximale huurprijs			
	Ja	Nee	Nvt
Verhuurder brengt een huursom in rekening die hoger is dan aan de hand van het punten systeem van de huurcommissie mag worden gevraagd			

Huurprijsverhogingspercentage			
	Ja	Nee	Nvt
De verhoging van de huur hoger is dan het maximale toegestane Huurverhogingspercentage			

Bijlage 2 Toelichting bij checklist

1. Inleiding

De Wgv geeft gemeenten op 9 onderwerpen een rol in de toezicht op de naleving van de regels omtrent verhuur van woningen. In deze bijlage geven we per onderwerp toetsingspunten die kunnen helpen bij de beoordeling of sprake is van een overtreding of niet.

2. Werkwijze om woondiscriminatie te voorkomen

Wettelijke norm:

De verhuurder heeft een werkwijze bij het openbaar aanbieden van een huurwoning om woondiscriminatie tegen te gaan. Deze werkwijze voldoet aan de volgende criteria:

- Schriftelijk vastgelegd
- Openbaar toegankelijk (gepubliceerd)
- Actueel (wordt aangepast als dat nodig is)
- Bekendgemaakt bij eventuele werknemers van de verhuurder of verhuurbemiddelaar
- Criteria zijn helder, transparant en bekend bij kandidaat-huurder(s)
- Criteria zijn niet-discriminerend
- Verhuurder of bemiddelaar legt afgewezen kandidaat-huurders uit waarom voor een andere huurder is gekozen
- Verhuurder handelt overeenkomstig werkwijze

3. Verbod op intimidatie

Met de Wet goed verhuurderschap is het nu ook voor gemeenten mogelijk geworden om op te treden tegen verhuurders of verhuurbemiddelaars die intimideren. Voorbeelden van intimiderend gedrag zijn:

- Huisvredebreuk: de huisbaas komt onaangekondigd langs in de woning
- (Dreigen met) Opzeggen huur, uit huis zetten
- Verbaal geweld door of namens verhuurder (denk aan boze mailtjes of boze telefoontjes)
- (Dreigen met) Sabotage of verwijderen voorzieningen, zoals:
 - Elektra
 - (Warm) Water
 - Internet
 - Sloten
 - Keukenapparatuur
- Onterechte kosten rekenen
- (onrechtmatige) verhoging van de huur
- Fysieke intimidatie: geweld, aanraken zonder toestemming, spullen beschadigen.

4. Begrenzing van de waarborgsom

De wetgever heeft de hoogte van de waarborgsom begrensd. Van een overtreding is sprake als de verhuurder een borgsom in rekening brengt die hoger is dan:

- twee maanden kale huur, bij huurovereenkomsten vanaf 1 juli 2023
- drie maanden kale huur, bij huur overeenkomsten vóór 1 juli 2023

5. Schriftelijkheidsvereiste

Maakt een verhuurder mondelinge afspraken met de huurder over de huur van een woning? Dan moet de verhuurder deze afspraken schriftelijk bevestigen. Dit geldt voor alle huurovereenkomsten die zijn aangegaan vanaf 1 juli 2023

6. Informatie(verstrekkings)plicht

Verhuurders hebben een informatieverstrekkingsplicht ten opzichte van hun huurders. Zij informeren hun huurders in ieder geval over de volgende onderwerpen (voor zover die niet in de huurovereenkomst staan):

- Het toegestane gebruik van het verhuurde
- Verhuurder mag de woning, noodsituaties uitgezonderd, alleen betreden met toestemming van de huurder
- Soort huurovereenkomst die is aangegaan, met de bijbehorende huurbescherming
- Wat huurder kan doen als het gehuurde gebreken vertoont
- Overzicht van waarvoor huurder naar de Huurcommissie kan of naar de kantonrechter
- Contactgegevens verhuurder
- Contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt (sinds 1 januari 2024)

Als de verhuurder een borgsom in rekening brengt, moet hij de huurder daarnaast nog informeren over:

- Hoogte van de borgsom
- De termijnen waarbinnen verhuurder de borgsom moet terugbetalen
- De wijze waarop de verhuurder de borgsom moet terugbetalen

Als de verhuurder servicekosten bij de huurder in rekening brengt, moet de verhuurder de huurder verder nog informeren over:

- de hoogte van de servicekosten;
- de volledige kostenspecificatie (dit moet jaarlijks)

7. Tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten

Servicekosten zijn kosten die boven op de kale huur van een woning komen en te maken hebben met de woning. Onder servicekosten vallen onder meer schoonmaakkosten, kosten voor portiekverlichting en werkzaamheden van de huismeester. Gas, water en elektriciteit vallen niet altijd onder de kosten voor service. De huurder betaalt deze dan apart.

<https://www.huurcommissie.nl/support/beleidsboeken/servicekosten>

Van oneigenlijk gebruik is sprake als:

- kosten in rekening worden gebracht die niet onder servicekosten vallen
- de kosten hoger zijn dan de werkelijk gemaakte kosten

Voorbeelden van oneigenlijk gebruik van servicekosten zijn:

- Leegstandsderving: Het is niet toegestaan gederfde servicekosten als gevolg van leegstand aan de zittende huurders door te berekenen;
- Belastingen en heffingen: De belastingen en/of heffingen maken geen onderdeel uit van de servicekosten. De huurder of de verhuurder moet deze betalen als 'belastingplichtige', niet als 'huurder' of 'verhuurder'. De Huurcommissie is daarom niet bevoegd uitspraak te doen over deze kostenpost. Overigens is de huurder wel verplicht deze heffingen aan de verhuurder te betalen wanneer deze de heffingen op eigen naam voor de huurder heeft voldaan;
- Kosten voor diensten gericht op medische zorg.

8. Verbod van vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars

Overtreding van deze regel is aan de orde als een verhuurder een bemiddelaar inhuurt en:

- De bemiddelaar (ook) kosten in rekening brengt bij de huurder, of
- Verhuurder de kosten voor de bemiddelaar in rekening brengt bij de huurder

NB: als een huurder een bemiddelaar inschakelt, dan betaalt de huurder die kosten zelf.

9. Maximale huurprijs

- Verhuurder brengt een huursom in rekening die hoger is dan aan de hand van het punten systeem van de huurcommissie mag worden gevraagd

<https://huurprijscheck.huurcommissie.nl/zelfstandige-woonruimte>

10. Huurprijsverhogingspercentage

Van een overtreding is sprake als:

- De verhoging van de huur hoger is dan het maximale toegestane Huurverhogingspercentage