

## Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur gemeente Vlaardingen 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlaardingen,

Gelet op de artikelen 1:3, vierde lid, 4:81, eerste lid, 4:83 en 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 125, tweede lid, van de Gemeentewet en artikel 2, 2a, 17, 18, derde lid, en artikel 19, eerste en tweede lid, van de Wet goed verhuurderschap;

Overwegende dat:

- zij op grond van artikel 18, derde lid, van de Wet goed verhuurderschap bevoegd zijn tot het opleggen van bestuurlijke boetes bij overtredingen van het handelen in strijd met de Wet goed verhuurderschap;
- de algehele schaarste op de woningmarkt de positie van huurders heeft verzwakt, waardoor het regelmatig voorkomt dat misstanden zich voordoen en de huurder hiertegen niet in het verweer kan of durft te komen;
- de Wet goed verhuurderschap de gemeente Vlaardingen de mogelijkheid biedt om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan of te voorkomen;
- de Wet betaalbare huur de gemeente Vlaardingen de mogelijkheid biedt te handhaven, indien het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige en onzelfstandige woningen van toepassing is.

Besluit vast te stellen:

Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur gemeente Vlaardingen 2026.

### Bestuurlijke achtergrond

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (hierna: Wgv of de wet) in werking getreden. Op basis van deze wet wordt een landelijke norm voor goed verhuurderschap geïntroduceerd en krijgen gemeenten bevoegdheden om ongewenste vormen van verhuurderschap te voorkomen en tegen te gaan.

Aanleiding voor deze wet is dat bij de verhuur van woningen regelmatig misstanden voorkomen en dat de gemeenten voorheen beperkte mogelijkheden hadden om integraal tegen malafide verhuurders op te treden. Bovendien zijn huurders ook terughoudend om richting verhuurders stappen te ondernemen. De wet voorziet, met name in de bevoegdheid voor gemeenten, om handhavend op te treden.

Op grond van deze wet dient het college van burgemeester en wethouders tevens een gemeentelijk meldpunt in te stellen waar klachten over ongewenst verhuurgedrag kosteloos en anoniem kunnen worden gemeld. Het gaat daarbij om klachten van huurders, maar ook van woningzoekenden en omwonenden. Dit meldpunt is te vinden via; [https://www.vlaardingen.nl/Onderwerpen/Wonen/Meldpunt\\_Ongewenst\\_Verhuurgedrag](https://www.vlaardingen.nl/Onderwerpen/Wonen/Meldpunt_Ongewenst_Verhuurgedrag).

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden, waarmee onder meer het woningwaarderingstelsel (WWS) wordt uitgebreid naar het middensegment en aanvullende regels zijn gesteld ter bescherming van huurders. Met de Wet goed verhuurderschap zijn onder meer wijzigingen aangebracht in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en aanverwante regelgeving. In de Wet betaalbare huur wordt hier vervolgens alleen naar verwezen.

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. Het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlaardingen;
- b. Herhaalde overtreding: van een herhaalde overtreding is sprake indien na een eerdere waarschuwing of last onder dwangsom opnieuw een overtreding van de wet wordt geconstateerd;
- c. Recidive: van recidive is sprake indien binnen vier jaar nadat een eerder opgelegde bestuurlijke boete wegens overtreding van de wet onherroepelijk is geworden, opnieuw een overtreding wordt geconstateerd, als bedoeld in artikel 19 (Wgv);
- d. Verhuurmakelaar: verhuurbemiddelaar of beheerder van een woon- of verblijfsruimte die de werkwijze en maatregelen van artikel 2 (Wgv) uitvoert, als de daarmee opgedane ervaring daartoe aanleiding geeft, zoals beschreven in artikel 3 lid 3 (Wgv).
- e. Wet: Wet goed verhuurderschap/Wet betaalbare huur;
- f. WWS: Woningwaarderingstelsel zelfstandige woningen;



- g. WWSO: Woningwaarderingstelsel onzelfstandige woningen;

### **Artikel 2. Reikwijdte**

Deze beleidsregels zijn van toepassing op de definitie van woonruimte in de wet.

### **Artikel 3. Bedrijfsmatige exploitatie**

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meer dan één woonruimte. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerende zaken. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, (verhuur)makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus, sleutelbedrijven en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

### **Artikel 4. Waarschuwing, last onder dwangsom en bestuurlijke boete**

1. Bij vaststelling van een eerste overtreding van het handelen in strijd met artikel 2 van de wet, geeft het college in beginsel eerst een waarschuwing.
2. Wanneer geen gehoor wordt gegeven aan de waarschuwing kan het college een last onder dwangsom opleggen ter beëindiging van de overtreding van het handelen in overeenstemming met de wet op basis van artikel 2 van de wet, of van de verboden bedoeld in artikel 12, derde lid, van de wet.
3. Als sprake is van artikel 2, tweede lid, onder a en b, van de wet (intimidatie en discriminatie) wordt het opleggen van een waarschuwing en last onder dwangsom niet passend geacht. Dit omdat hier geen herstel mogelijk is. Hierop volgt direct een bestuurlijke boete. De hoogte van de bestuurlijke boete staat aangegeven in artikel 6 van deze beleidsregels.
4. De overtreder kan op de last onder dwangsom zijn zienswijze (mondeling of schriftelijk) geven. Als geen zienswijze wordt ingediend of als de zienswijze geen aanleiding geeft het voorgenomen besluit te herzien, kan zowel de last onder dwangsom als de bestuurlijke boete (indien van toepassing) worden opgelegd aan de overtreder. Op het moment dat de toezichthouder na de aangegeven begunstigingstermijn constateert dat de gebreken niet zijn verholpen, wordt de dwangsom automatisch verbeurd.
5. Indien na een eerdere last onder dwangsom opnieuw een overtreding wordt geconstateerd, kan het college overgaan tot het opleggen van een bestuurlijke boete. In geval van recidive als bedoeld in artikel 19 (Wgv) wordt de boete verhoogd overeenkomstig de wettelijke maxima.

#### **Artikel 4.1 Bestuurlijke boete**

1. Voor overtreding van het handelen in strijd met artikel 2 van de wet, kunnen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete opleggen.
2. Geconstateerde overtredingen, waarvoor een bestuurlijke boete op grond van artikel 19 van de wet is opgelegd, worden door het college in beginsel openbaar gemaakt. Dit geldt ook ten aanzien van een bestuurlijke boete bij recidive. Van openbaarmaking wordt afgezien indien het belang van de openbaarmaking naar het oordeel van het college niet opweegt tegen de belangen, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onderdeel c of d, van de Wet open overheid.
3. De namen van betrokken natuurlijke personen worden niet openbaar gemaakt, indien het belang van openbaarmaking naar het oordeel van de burgemeester en wethouders niet opweegt tegen het belang, zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onderdeel e, van de Wet open overheid.
4. Bij toepassing van het gestelde in het eerste lid van dit artikel hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in artikel 6 van deze beleidsregels. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige exploitatie en andere verhuurders. De boetes bij bedrijfsmatige exploitatie en recidive zijn hoger.
5. Als een overtreding van de wet (artikel 2 Wgv) ook strafbaar is, overleggen burgemeester en wethouders hierover met het Openbaar Ministerie, op grond van artikel 5:44 van de Algemene wet bestuursrecht.
6. In het overleg, als bedoeld in artikel 4.1, vierde lid, van deze beleidsregels, maken burgemeester en wethouders, in samenspraak met het Openbaar Ministerie, de afweging onder welke omstandigheden wordt gekozen voor een bestuurlijke boete of strafrechtelijke afdoening.

#### **Artikel 5. Dwangsomtabel**

1. Voor de hoogte van de dwangsom wordt verwezen naar de dwangsomtabel in dit artikel.
2. Wanneer sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie wordt een hogere dwangsom opgelegd.
3. De toepassing van de dwangsom wordt gezien als een herstelmaatregel, gericht op het herstellen van de rechtmatige situatie. De last onder dwangsom betreft een pandgebonden maatregel.



<b>Administratief</b>	<i>Artikel van de wet</i>	<i>Particulier 2<sup>de</sup> overtreding en verder</i>	<i>Bedrijfsmatig 2<sup>de</sup> overtreding en verder</i>
Niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst.	Artikel 2, lid 2, sub d	€1.000 met een maximum van €3.000	€5.000 met een maximum van €15.000
Niet schriftelijk verstrekken van diverse informatie aan de huurder m.b.t. rechten, plichten en waarborgsom.	Artikel 2, lid 2, sub e onder 1, 2, 3, 4	€1.000 met een maximum van €3.000	€5.000 met een maximum van €15.000
Niet schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder m.b.t. waardering van de woonruimte op datum ingang huurovereenkomst en bijbehorende maximale huurprijs op basis van puntentelling als bijlage, geen specificatie van de werkelijke servicekosten/stookkosten, die jaarlijks worden afgerekend.	Artikel 2, lid 2, sub e, onder 5, 6	€1.000 met een maximum van €3.000	€5.000 met een maximum van €15.000
Informatie niet verstrekt in taal van arbeidsmigrant.	Artikel 2, lid 3, sub b	€1.000 met een maximum van €3.000	€5.000 met een maximum van €15.000
<b>Onrechtmatig gewin</b>			
In rekening brengen van meer dan twee maanden kale huur als waarborgsom.	Artikel 2, lid 2, sub c	€5.000 met een maximum van €15.000	€10.000 met een maximum van €30.000
In rekening brengen van onrechtmatige servicekosten.	Artikel 2, lid 2, sub f	€5.000 met een maximum van €15.000	€10.000 met een maximum van €30.000
Berekenen van dubbele bemiddelingskosten.	Artikel 2, lid 4	€5.000 met een maximum van €15.000	€10.000 met een maximum van €30.000
Gereguleerde woonruimte verhuren met huurprijs hoger dan WWS/WWSO.	Artikel 2a, lid 1 en 3	€5.000 met een maximum van €15.000	€10.000 met een maximum van €30.000
Overschrijding maximale (jaarlijkse) huurverhoging artikel 2a, lid 4.	Artikel 2a, lid 4	€5.000 met een maximum van €15.000	€10.000 met een maximum van €30.000
<b>Voorkomen misstanden verhuur</b>			
Huurovereenkomst niet afzonderlijk van arbeidsovereenkomst.	Artikel 2, lid 3, sub a	€10.000 met een maximum van €30.000	€20.000 met een maximum van €60.000

### Artikel 6. Boetetabel

1. Voor de hoogte van de bestuurlijke boete wordt verwezen naar de boetetabel in dit artikel.
2. De bestuurlijke boete is persoonsgebonden. Dit betekent dat het gaat om het overtreden van dezelfde overtreding door één (rechts)persoon voor het doorlopen van onderstaande tabel. Of er sprake is van hetzelfde pand, is dus niet van belang.
3. Wanneer sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie wordt een hogere boete opgelegd.
4. De toepassing van de bestuurlijke boete moet door het 'bestraffende' karakter leiden tot een effectieve en daadkrachtige aanpak van verhuurders en/of verhuurbemiddelaars die de wet- en regelgeving bij herhaling overtreden, hetgeen uiteindelijk moet leiden tot het in de toekomst voorkomen van overtredingen.
5. Voor de hoogte van de boetebedragen is aangesloten bij de categorieën die genoemd zijn in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.
6. Uit de tabel blijkt dat de boete hoger wordt bij volgende overtredingen (recidive).
7. In alle gevallen wordt, naast de bestuurlijke boete een last onder dwangsom opgelegd. Behalve als sprake is van artikel 2, tweede lid, onder a en b, van de wet (intimidatie en discriminatie) wordt het opleggen van een last onder dwangsom niet passend geacht. Dit omdat hier geen herstel mogelijk is. Hierop volgt direct een bestuurlijke boete.



<b>Administratief</b>	<i>Artikel Wet</i>	<i>Particulier 3<sup>e</sup> overtreding en verder</i>	<i>Particulier recidive</i>	<i>Bedrijfsmatig 3<sup>e</sup> overtreding en verder</i>	<i>Bedrijfsmatig recidive</i>
Niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst.	Artikel 2, lid 2, sub d	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
Niet schriftelijk verstrekken van diverse informatie aan de huurder m.b.t. rechten, plichten en waarborgsom.	Artikel 2, lid 2, sub e onder 1, 2, 3, 4	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
Niet schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder m.b.t. waardering van de woonruimte op datum ingang huurovereenkomst en bijbehorende maximale huurprijs op basis van puntentelling als bijlage, geen specificatie van de werkelijke servicekosten/stookkosten, die jaarlijks worden aferekend.	Artikel 2, lid 2, sub e, onder 5, 6	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
Informatie niet verstrekt in taal van arbeidsmigrant.	Artikel 2, lid 3, sub b	€ 1.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
<b>Onrechtmatig gewin</b>					
In rekening brengen van meer dan twee maanden kale huur als waarborgsom.	Artikel 2, lid 2, sub c	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
In rekening brengen van onrechtmatige servicekosten.	Artikel 2, lid 2, sub f	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
Berekenen van dubbele bemiddelingskosten.	Artikel 2, lid 4	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
Gereguleerde woonruimte verhuren met huurprijs hoger dan WWS/WWSO.	Artikel 2a, lid 1 en 3	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
Overschrijding maximale (jaarlijkse) huurverhoging.	Artikel 2a, lid 4	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000
<b>Voorkomen misstanden verhuur</b>					
Iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid in de selectieprocedure (discriminatie).	Artikel 2, lid 2 sub a	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
Intimidatie	Artikel 2, lid 2, sub b	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000
Huurovereenkomst niet afzonderlijk van arbeidsovereenkomst.	Artikel 2, lid 3, sub a	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000

### Artikel 7. Inbeheername

1. Indien een verhuurder handelt in strijd met de wet en aan wie, in de vier jaar voorafgaand aan de vastgestelde overtreding, al tweemaal eerder een bestuurlijke boete is opgelegd wegens overtreding van de wet, kan besloten worden tot inbeheername van het pand waar de overtreding is geconstateerd.
2. Onder inbeheername wordt verstaan: het tijdelijk overnemen van het beheer van de woonruimte. De verhuurder behoudt het recht op de inkomsten uit huur.
3. De inbeheername wordt beëindigd zodra de verhuurder middels een verhuurplan annemelijk heeft gemaakt dat hij blijvend voldoet aan de wet.
4. De kosten die samenhangen met de inbeheername komen voor rekening van de verhuurder.

### Artikel 8. Evenredigheidsbeginsel

Op grond van artikel 5:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient de hoogte van de bestuurlijke boete altijd te worden afgewogen tegen de ernst van de overtreding, de verwijtbaarheid en de omstandigheden van het geval.



---

### **Artikel 9. Afwijkingsbevoegdheid**

1. In de gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien, beslist het college van burgemeester en wethouders.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan in bijzondere gevallen afwijken van de bepalingen in deze beleidsregels.

### **Artikel 10. Citeerwijze**

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur gemeente Vlaardingen 2026.

### **Artikel 11. Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking één dag na bekendmaking en geven nadere invulling aan de reeds bestaande wettelijke bevoegdheden op grond van de Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur.

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlaardingen, in de vergadering van 24 maart 2026.*

*Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,*

*de secretaris  
drs. E. Stolk*

*de burgemeester  
E.F.A. Zevenbergen*