

Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap Waddinxveen 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen,

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 125 van de Gemeentewet en de Wet goed verhuurderschap

overwegende dat:

- het college op grond van artikel 18, derde lid, van de Wet goed verhuurderschap bevoegd is tot het opleggen van bestuurlijke boetes bij overtredingen van het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap;
- de algehele schaarste op de woningmarkt de positie van huurder heeft verzwakt, waardoor het regelmatig voorkomt dat misstanden zich voordoen en de huurder hiertegen niet in het verweer kan of durft te komen;
- de Wet goed verhuurderschap de gemeente de mogelijkheid biedt om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan of te voorkomen;
- dat het vanuit een oogpunt van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid, gewenst is om een beleidsregel over de hoogte van de op te leggen boete- en dwangsombedragen en de lengte van de hersteltermijn bij een last onder dwangsom vast te stellen;

besluit:

vast te stellen de Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap Waddinxveen 2026.

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Bedrijfsmatige overtreding: een overtreding gepleegd door een overtreder die ten minste twee zelfstandige woonruimten verhuurt en geen hoofdverblijf heeft in een of meerdere van de verhuurde woningen of door een overtreder die een verhuurbemiddelaar is als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- b. Boete: de bestraffende sanctie als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid, onderdeel c van de Algemene wet bestuursrecht;
- c. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen;
- d. Overtreder: degene die de overtreding pleegt of medepleegt als bedoeld in artikel 5:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
- e. Overtreding: een overtreding als bedoeld in artikel 5:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;
- f. Recidive: indien binnen een tijdvak van vier jaar nadat een bestuurlijke boete of last onder dwangsom is opgelegd voor overtreding van de Wet, nogmaals een overtreding van de Wet is geconstateerd;
- g. Verblijfsruimte: een verblijfsruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- h. Wet: de Wet goed verhuurderschap;
- i. Woonruimte: een woonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet.

Artikel 2 Reikwijdte beleidsregel

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

Artikel 3

1. Binnen de handhaving van een overtreding van artikelen 2 en 2a van de Wet, wordt een van een bestuurlijke boete opgelegd in de gevallen dat een overtreding onherstelbaar is.
2. Binnen handhaving van een overtreding van artikelen 2 en 2a van de Wet, wordt in elk geval een bestuurlijke boete opgelegd in gevallen waar sprake is van recidive.

Artikel 4 Dwangsomhoogten en boetebedragen (bestuurlijke boete)

1. Bij overtredingen van de Wet hanteert het college de volgende bedragen in geval van een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete:

Type	Artikel	Niet-bedrijfsmatige overtreding	Bedrijfsmatige overtreding
Misstanden bij verhuur			

a.	Onrechtvaardig onderscheid (discriminatie)	Art. 2, tweede lid, onder a van de wet	€ 10.000	€ 20.000
b.	Intimidatie	Art. 2, tweede lid, onder b van de wet	€ 10.000	€ 20.000
c.	Huurovereenkomst afzonderlijk van arbeidsovereenkomst (bij arbeidsmigranten)	Art. 2, derde lid, onder a van de wet	€ 10.000	€ 20.000
Administratieve eisen				
d.	Schriftelijk vastgestelde huurovereenkomst	Art. 2, tweede lid onder d van de wet	€ 1.000	€ 2.000
Schriftelijk verstrekte informatie aan de huurder:		Art. 2, tweede lid, onder e van de wet		
e.	1. Geen rechten en plichten	Art. 2, tweede lid, onder e sub 1 van de wet	€ 1.000	€ 2.000
f.	2. Waarborgsom omschrijving	Art. 2, tweede lid, onder e sub 2 van de wet	€ 5.000	€ 10.000
g.	3. Contactgegevens contactpunt	Art. 2, tweede lid, onder e sub 3 van de wet	€ 1.000	€ 2.000
h.	4. Contactgegevens meldpunt	Art. 2, tweede lid, onder e sub 4 van de wet	€ 1.000	€ 2.000
i.	5. Servicekostenspecificatie	Art. 2, tweede lid, onder e sub 5 van de wet	€ 5.000	€ 10.000
j.	6. Waardering kwaliteit van de woonruimte, bijbehorende maximale huurprijs en bewijsstukken prijsopslag	Art. 2, tweede lid, onder e sub 6 van de wet	€ 2.000	€ 4.000
k.	Huurovereenkomst in onbegrijpelijke taal (arbeidsmigrant)	Art. 2, derde lid, onder b van de wet	€ 5.000	€ 5.000
Onrechtmatig financieel gewin				
l.	Waarborgsom hoger dan toegestaan	Art. 2, tweede lid, onder c van de wet	€ 5.000	€ 10.000
m.	Servicekosten anders dan genoemd (art. 259 en 261, Boek 7 Burgerlijk Wetboek)	Art. 2, tweede lid, onder f van de wet	€ 5.000	€ 10.000
n.	Doorbelasten bemiddelingskosten (art. 417, lid 4, Boek 7 Burgerlijk Wetboek)	Art. 2, vierde lid van de wet	€ 5.000	€ 10.000
o.	Te veel huurverhoging	Art. 2a, eerste en derde lid van de wet	1.000, verhoogd met € 100 voor ieder procentpunt overschrijding van het wettelijk toegestane huurverhogings-percentage	€ 2.000, verhoogd met € 200 voor ieder procentpunt overschrijding van het wettelijk toegestane huurverhogings-percentage
p.	Huurprijsoverschrijding – Tot en met 5%	Artikel 2a, vierde lid van de wet	– € 1.000 – € 5.000	– € 2.000 – € 10.000

	- >6% en tot en met 25%		- € 10.000	- € 20.000
	- >26% en tot en met 50%		- € 15.000	- € 30.000*
	- >51% en hoger			*In het geval van een Bestuurlijke Boete wordt dit bedrag vastgesteld op € 27.500.

- In het geval van recidive worden de bedragen, vermeld in het eerste lid, verhoogd met 100%. Dit, in het geval van de bestuurlijke boete, tot het maximum dat volgens de Wet is voorgeschreven.
- Het college kan de bedragen matigen als de overtreder aantoont dat het opleggen en innen van het volledige bedrag onevenredige financiële gevolgen heeft voor de overtreder ten opzichte van het doel dat met de Wet wordt gediend.

Artikel 5 Hersteltermijnen last onder dwangsom

In geval dat het college een last onder dwangsom oplegt, geldt de in de navolgende tabel bepaalde hersteltermijn:

Type		Artikel	Hersteltermijn
a.	Onrechtvaardig onderscheid (discriminatie)	Art. 2, tweede lid, onder a van de wet	Direct beëindigen of maximaal 6 weken (t.b.v. aanleveren toewijzingsprocedure)
b.	Intimidatie	Art. 2, tweede lid, onder b van de wet	Direct beëindigen
c.	Huurovereenkomst afzonderlijk van arbeidsovereenkomst (bij arbeidsmigranten)	Art. 2, derde lid, onder a van de wet	4 weken
d.	Schriftelijk vastgestelde huurovereenkomst	Art. 2, tweede lid onder d van de wet	2 weken (aanlevertermijn)
e.	Geen rechten en plichten	Art. 2, tweede lid, onder e sub 1 van de wet	2 weken
f.	Waarborgsom omschrijving	Art. 2, tweede lid, onder e sub 2 van de wet	2 weken
g.	Contactgegevens contactpunt	Art. 2, tweede lid, onder e sub 3 van de wet	2 weken
h.	Contactgegevens meldpunt	Art. 2, tweede lid, onder e sub 4 van de wet	2 weken
i.	Servicekostenspecificatie	Art. 2, tweede lid, onder e sub 5 van de wet	2 weken
j.	Waardering kwaliteit van de woonruimte, bijbehorende maximale huurprijs en bewijsstukken prijsopslag	Art. 2, tweede lid, onder e sub 6 van de wet	4 weken
k.	Huurovereenkomst in onbegrijpelijke taal (arbeidsmigrant)	Art. 2, derde lid, onder b van de wet	4 weken
l.	Waarborgsom hoger dan toegestaan	Art. 2, tweede lid, onder c van de wet	2 weken (terugbetaaltermijn)
m.	Servicekosten anders dan genoemd (art. 259 en 261, Boek 7 BW)	Art. 2, tweede lid, onder f van de wet	4 weken
n.	Doorbelasten bemiddelingskosten (art. 417, lid 4, Boek 7 Burgerlijk Wetboek)	Art. 2, vierde lid van de wet	2 weken (terugbetaaltermijn)
o.	Te veel huurverhoging	Art. 2a, eerste en derde lid van de wet	2 weken (terugbetaaltermijn)
p.	Huurprijsoverschrijding - Tot en met 5% - >6% en tot en met 25%	Artikel 2a, vierde lid van de wet	2 weken (huurprijs aanpassing en terugbetaling te veel betaalde huur)

	–	>26% en tot en met 50%		
	–	>51% en hoger		

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag volgende op die van haar bekendmaking.

Artikel 7 Citeertitel

Aldus vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders en de Burgemeester van Waddinxveen op 2 juni 2026

*De secretaris,
(J.M. van Vugt)*

*De burgemeester
(E.J. Nieuwenhuis)*

Toelichting

Algemeen

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. De gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas zijn voor het toezicht en de handhaving in 2025 gestart met de pilot 'toezicht en handhaving Wet goed verhuurderschap' in samenwerking met de Omgevingsdienst Midden-Holland (hierna: ODMH). De ODMH is door de hiervoor genoemde gemeenten (tijdelijk) gemandateerd om toe te zien op naleving van deze wet. In de pilot wordt de samenwerking en het werkproces verder vormgegeven. Zo is deze Beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap in samenwerking tussen gemeenten en ODMH regionaal tot stand gekomen en wordt deze lokaal door het college vastgesteld.

De komende jaren gaan de hiervoor genoemde gemeenten en de ODMH ervaring opdoen met de toepassing van deze beleidsregel. De bedoeling is om deze beleidsregel waar nodig tussentijds, en ten minste elke vier jaar, te evalueren en aan te passen naar de ervaring vanuit de praktijk.

De werkwijze

Er is ervoor gekozen om in het handhavingproces zoveel mogelijk aan te sluiten bij de dan geldende Nota VTH. Dit houdt in dat bij een eerste specifieke overtreding van de overtreder een last onder dwangsom wordt opgelegd (een herstelsanctie) op basis van afdeling 5.3.2. van de Algemene wet bestuursrecht. Dit geldt, met uitzondering van de gevallen als benoemd in artikel 3 van deze beleidsregels. Bij oplegging van een herstelsanctie wordt de overtreder in de gelegenheid gesteld om de overtreding te herstellen binnen de daarvoor gegeven hersteltermijn. Doet hij dit niet, en wordt er geconstateerd dat de overtreding voortduurt, dan verbeurt de overtreder een dwangsom, conform het bepaalde in artikelen 4 en 5 van deze beleidsregel. De dwangsomhoogte voor een eerste overtreding is daarbij gelijk aan de hoogte zoals vastgesteld in de tabel onder artikel 4 van deze beleidsregel. De dwangsomhoogten (bij een last onder dwangsom) dienen in redelijkheid te prikkelen om over te gaan tot het herstellen (ongedaan maken) van de overtreding en om recidive te voorkomen.

Bij recidive van eenzelfde overtreding door dezelfde overtreder (ongeacht het pand) of wanneer een overtreding niet ongedaan kan worden gemaakt, wordt direct een bestuurlijke boete (bestraffende sanctie) opgelegd op grond van artikel 18, derde lid, van de Wet goed verhuurderschap. De redenatie voor oplegging van een bestuurlijke boete bij recidive is dat de voorgaande dwangsom schijnbaar die prikkel onvoldoende gaf.

Sanctie naar categorie overtreding van de Wet

Bij specifieke overtredingen van de Wet goed verhuurderschap kan een boete of last onder dwangsom worden opgelegd. De gedragingen waarvoor deze opgelegd kunnen worden, zijn onder te verdelen in drie verschillende categorieën: misstanden bij verhuur, overtredingen gericht op financieel gewin en voldoen aan administratieve eisen. Binnen de categorie financieel gewin wordt bij het te veel vragen van huur extra onderscheid gemaakt, in verhouding tot de mate waarin te veel huur wordt gevraagd. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige overtredingen (verhuurder met meer dan twee huurwoningen) en 'normale' (kleine) overtredders (verhuurder met maximaal 2 huurwoningen). Ook zijn de bedragen bij recidive hoger. Deze beide elementen hebben betrekking op verwijtbaarheid.

Door op deze elementen een gefixeerd stelsel in te richten, wordt een balans gevonden tussen de hoogte van de bedragen en effecten op naleefgedrag (zowel voor wat betreft afschrikking vooraf als gedragsverandering achteraf). Hiermee wordt bij de toepassing voldaan aan de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit.

Hoogte boetebedrag of dwangsom

Cumulatie van overtredingen

Indien meerdere regels van goed verhuurderschap als opgenomen in artikel 2, tweede lid van de Wet worden overtreden, dan zal het college voor iedere afzonderlijke overtreding van deze regels een sanctie opleggen. Daarbij geldt dat de totale hoogte van de op te leggen bestuurlijke boete niet hoger kan zijn dan het wettelijke maximale boetebedrag dat de Wet voorschrijft voor overtreding van artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap.

Handhavingstraject

De bedragen zijn vrij fors. Dit komt omdat de gemeenten vanuit het meldpunt een voortraject – al dan niet via het Huurteam - aanbieden aan huurders om misstanden op basis van de Wet aan te pakken. Overtreders krijgen in dit traject ruimschoots de kans zich te herstellen. Pas op het moment dat een overtreder in het minnelijke traject geen medewerking verleent, wordt het handhavingstraject ingezet waarbij deze beleidsregel handhaving Wet goed verhuurderschap toegepast wordt.

Berekening boete- of dwangsombedrag bij overtreding maximum percentage huurverhoging

Overtreding van het verbod om het wettelijk toegestane maximum percentage huurverhoging te overschrijden, past in de tabel van artikel 4 binnen de categorie 'financieel gewin'. Het verhogen van de huur levert immers meer op. Om te differentiëren in de mate waarin de maximaal toegestane huurverhoging wordt overschreden, bestaat de boete bij een niet-bedrijfsmatige overtreding uit een basisbedrag van € 1.000,- verhoogd met € 100,- voor iedere hele procentpuntoverschrijding van het wettelijke toegestane huurverhogingspercentage.

- Rekenvoorbeeld 1: wettelijke toegestane verhoging is vastgesteld op maximaal 3%. Verhuurder verhoogt de huur met 6,3%. Dit is 3% hele procentpunten overschrijding = € 1000 + (3 x € 100) = € 1300,- boete.
- Rekenvoorbeeld 2: wettelijke toegestane verhoging is vastgesteld op maximaal 3%. Verhuurder verhoogt de huur met 3,8%. Dit is geen overschrijding van een heel procentpunt = € 1.000,- boete.