

Beleidsregels handhaving en bestuurlijke boetes Wet goed verhuurderschap gemeente Lingewaard 2026

Op 2 juni 2026 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard de beleidsregels handhaving en bestuurlijke boetes Wet goed verhuurderschap gemeente Lingewaard 2026 vastgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

Gelet op artikel 4:81, eerste lid en 5:46, tweede lid, 4:83, 1:3 vierde lid, 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 2, artikel 2a en artikel 19, eerste lid en tweede lid, Wet goed verhuurderschap en artikel 160, eerste lid aanhef onder a, 125 tweede lid van de Gemeentewet,

Overwegende dat de gemeente Lingewaard verantwoordelijk is voor het handhaven van de regels van goed verhuurderschap op basis van de Wet goed verhuurderschap;

Overwegende dat de gemeente Lingewaard ter bevordering van de handhaving van de regels van goed verhuurderschap en leefbaarheid ook een vergunningsplicht voor verhuur van verblijfsruimtes arbeidsmigranten heeft ingevoerd met de Verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard 2025;

Overwegende dat de gemeente Lingewaard transparante en navolgbare kaders voor handhaving heeft op te stellen voor bewoners, verhuurders en huurders;

besluit de volgende beleidsregels vast te stellen:

Beleidsregels handhaving en bestuurlijke boetes Wet goed verhuurderschap gemeente Lingewaard 2026

Artikel 1 Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

1. Bedrijfsmatige verhuur: van een bedrijfsmatige verhuur is in ieder geval sprake in één of meer van de volgende gevallen:
 - a. De overtreder (onder)verhuurt aantoonbaar of is in het bezit van meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect.
 - b. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerende zaken. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, 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.
 - c. De overtreder (onder)verhuurt de woonruimte voor een prijs hoger dan de marktconforme (juridisch toegestane) vastgestelde huurprijs.
2. Beleidsregels: beleidsregels handhaving en bestuurlijke boete Wet goed verhuurderschap gemeente Lingewaard;
3. Bestuurlijke boete: de bestraffende sanctie als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid, onderdeel c van de Algemene wet bestuursrecht;
4. Bijstandsnorm: hoogte van de bijstandsuitkering gerelateerd aan de leeftijd en huishouden van de overtreder als geregeld in de Participatiewet;
5. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard;
6. Last onder dwangsom: de herstellende sanctie als bedoeld in artikel 5:31d van de Algemene wet bestuursrecht;
7. Netto maandinkomen: de maandelijkse inkomsten uit werk en woning (bijvoorbeeld loon of uitkering) als bedoeld in de Wet Inkomstenbelasting 2001, na aftrek van belastingen en premies;
8. Overtreder: degene die de overtreding pleegt of medepleegt als bedoeld in artikel 5:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
9. Overtreding: een overtreding als bedoeld in artikel 5:1 van de Algemene wet bestuursrecht;
10. Recidive: indien binnen een tijdvak van vier jaar nadat een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de Wet, nogmaals een overtreding van de Wet wordt geconstateerd;
11. Verblijfsruimte: een verblijfsruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
12. Vermogen: bezittingen die behoren tot de rendementsgrondslag bedoeld in artikel 5.3 van de Wet Inkomstenbelasting 2001;

13. Verordening: verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard;
14. Wet: de Wet goed verhuurderschap;
15. Woonruimte: een woonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
16. WWS: Woningwaarderingstelsel als bedoeld in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Artikel 2 Reikwijdte beleidsregel

Deze beleidsregel is van toepassing op overtredingen van artikel 2, artikel 2a, artikel 3, eerste lid van de Wgv, de verboden bedoeld in artikel 5, eerste lid onderdeel b, artikel 12, derde lid, van de Wgv en de op basis van artikel 8 van de Wgv aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarden.

Artikel 3 Sanctie per overtreding

1. Bij overtreding als bedoeld in artikel 1 kan zowel een bestuurlijke boete als een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang worden opgelegd.
2. Bij toepassing van lid 1 wordt bij het opleggen van de last onder dwangsom of de bestuurlijke boete onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatige verhuurders en andere verhuurders. De last onder dwangsom of de bestuurlijke boete is voor bedrijfsmatige verhuurders hoger. Ook wordt de last onder dwangsom en de bestuurlijke boete hoger bij recidive.
3. Aan de overtreder wordt bij het opleggen van een last onder dwangsom meegedeeld dat bij een volgende of voortdurende overtreding na een afgelopen hersteltermijn een bestuurlijke boete kan worden opgelegd en dat daarbij zijn gegevens openbaar zullen worden gemaakt (in die gevallen waar artikel 5 voorziet in het opleggen van een bestuurlijke boete).
4. Bij vaststelling van een eerste overtreding volgt veelal eerst een waarschuwing (in de gevallen waar lid 6 voorziet in het opleggen van een waarschuwing), tenzij de overtreding zo ernstig is dat meteen handhavend optreden noodzakelijk is.
5. Bij een voortdurende overtreding (twee keer of meer) kan worden overgegaan tot het opleggen van een bestuurlijke boete, nadat een eerder opgelegde last onder dwangsom is verbeurd (in die gevallen waar artikel 5 voorziet in het opleggen van een bestuurlijke boete).
6. Hieronder wordt per mogelijke overtreding aangegeven welke handhavende maatregel wordt genomen:

Overtreding	Waarschuwing	Last onder dwangsom	Bestuurlijke boete	Categorie gericht op	Artikel Wet
Discriminatie	Ja	Nee	Ja	Voorkomen van misstanden bij verhuur: na waarschuwing direct bestuurlijke boete	2, lid 2 onder a
Intimidatie	Ja	Nee	Ja	Voorkomen van misstanden bij verhuur: na waarschuwing direct bestuurlijke boete	2, lid 2 onder b
Een te hoge waarborgsom (twee keer de huurprijs)	Ja	Nee	Ja	Onrechtmatig financieel gewin	2, lid 2 onder c
Niet schriftelijk vastleggen huurovereenkomst	Ja	Ja	Ja	Voldoen aan administratieve eisen: eerst waarschuwen met een termijn van in de regel 14 dagen voor herstel, bij geen herstel volgt een last onder dwangsom	2, lid 2 onder d
Het niet schriftelijk vastleggen van waarborgsom en proces	Ja	Ja	Ja	Voldoen aan administratieve eisen: eerst waarschuwen met	2, lid 2, onder e punt 1

daarover in de huurovereenkomst				een termijn van in de regel 14 dagen voor herstel, bij geen herstel volgt een last onder dwangsom	
Het niet schriftelijk vastleggen van rechten en plichten in de huurovereenkomst	Ja	Ja	Ja	Voldoen aan administratieve eisen: eerst waarschuwen met een termijn van in de regel 14 dagen voor herstel, bij geen herstel volgt een last onder dwangsom	2, lid 2 onder e punt 2
Het niet schriftelijk vastleggen van contactgegevens in de huurovereenkomst	Ja	Ja	Ja	Voldoen aan administratieve eisen: eerst waarschuwen met een termijn van in de regel 14 dagen voor herstel, bij geen herstel volgt een last onder dwangsom	2, lid 2 onder e punt 3
Het niet schriftelijk vastleggen van contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt problemen met verhuurders in de huurovereenkomst	Ja	Ja	Ja	Voldoen aan administratieve eisen: eerst waarschuwen met een termijn van in de regel 14 dagen voor herstel, bij geen herstel volgt een last onder dwangsom	2, lid 2 onder e punt 4
Het niet schriftelijk vastleggen van servicekosten en proces daarover in de huurovereenkomst	Ja	Ja	Ja	Voldoen aan administratieve eisen: eerst waarschuwen met een termijn van in de regel 14 dagen voor herstel, bij geen herstel volgt een last onder dwangsom	2, lid 2 onder e punt 5
Foutieve servicekosten	Ja	Ja	Ja	Voldoen aan administratieve eisen: eerst waarschuwen met een termijn van in de regel 14 dagen voor herstel, bij geen herstel volgt een last onder dwangsom	2 lid 2 onder f

Bij verhuur aan arbeidsmigranten: huurovereenkomst is niet afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vastgelegd	Nee	Ja	Ja	Voorkomen van misstanden bij verhuur: directe handhaving	2, lid 3 onder a
Het niet schriftelijk verstrekken van informatie of bij verhuur aan arbeidsmigranten deze niet verstrekken in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt	Ja	Ja	Ja	Voldoen aan administratieve eisen: eerst waarschuwen met een termijn van in de regel 14 dagen voor herstel, bij geen herstel volgt handhaving	2, lid 3 onder b
Dubbele bemiddelingskosten	Ja	Nee	Ja	Onrechtmatig financieel gewin	2, lid 4
In rekening brengen van een te hoge huurprijs zelfstandige wooneenheden tot en met 183 punten Woningwaarderingstelsel	Nee	Nee	Ja	Onrechtmatig financieel gewin: direct bestuurlijke boete	2a, lid 1
In rekening brengen van een te hoge huurprijs onzelfstandige wooneenheden tot en met 183 punten Woningwaarderingstelsel	Nee	Nee	Ja	Onrechtmatig financieel gewin: direct bestuurlijke boete	2a lid 3
In rekening brengen van een te hoge huurprijsstijging	Nee	Nee	Ja	Onrechtmatig financieel gewin: direct bestuurlijke boete	2a, lid 4
Verhuren zonder vereiste verhuurvergunning voor arbeidsmigranten	Nee	Ja	Ja	Voorkomen van misstanden bij verhuur: geen waarschuwing, direct handhaving	5, eerste lid onder b en 2 verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard 2025
Het niet invulling geven aan de regels van goed verhuurderschap	Ja	Ja	Ja	Voldoen aan administratieve eisen: eerst waarschuwen met een termijn van in de regel 14 dagen voor herstel, bij geen herstel volgt een bestuurlijke boete	8, lid 2 onder a
Het niet opstellen en uitvoeren van een onderhoudsplan	Ja	Ja	Ja	Leefbaarheid van woon- of verblijfsruimte	8, lid 1 onder c (en 8 lid 3)
Bij verbod binnentreden en acties in beheer genomen eenheden	Nee	Nee	Ja	Voorkomen van misstanden bij verhuur: direct bestuurlijke boete	12, derde lid

Artikel 4 Last onder dwangsom

1. Bij het opleggen van een last onder dwangsom gaat het college uit van de volgende bedragen:

Artikel Wet	Bij 1e overtreding	Bij recidive (per keer)	Bedrijfsmatige verhuur 1e overtreding	Recidive bij bedrijfsmatige verhuur
Artikel 2, lid 2 onder d	Last onder dwangsom van € 1.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €2.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €5.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Per keer verhoging last onder dwangsom €10.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen
Artikel 2, lid 2 onder e punt 1	Last onder dwangsom van € 1.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €2.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €5.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Per keer verhoging last onder dwangsom €10.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen
Artikel 2, lid 2 onder e punt 2	Last onder dwangsom van € 1.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €2.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €5.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Per keer verhoging last onder dwangsom €10.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen
Artikel 2, lid 2 onder e punt 3	Last onder dwangsom van € 1.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €2.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €5.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Per keer verhoging last onder dwangsom €10.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen
Artikel 2, lid 2 onder e punt 4	Last onder dwangsom van € 1.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €2.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €5.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Per keer verhoging last onder dwangsom €10.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen
Artikel 2, lid 2 onder e punt 5	Last onder dwangsom van € 1.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €2.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €5.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Per keer verhoging last onder dwangsom €10.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen
Artikel 2, lid 2 onder f	Last onder dwangsom van € 1.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €2.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €5.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Per keer verhoging last onder dwangsom €10.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen
Artikel 2, lid 3 onder a	Last onder dwangsom van € 1.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €2.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €5.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Per keer verhoging last onder dwangsom €10.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen
artikel 2, lid 3 onder b	Last onder dwangsom van € 1.000,- in-	Last onder dwangsom van	Last onder dwangsom van	Per keer verhoging last onder dwangsom €10.000,- in-

	eens met hersteltermijn van 14 dagen	€2.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	€5.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	eens met hersteltermijn van 14 dagen
5, eerste lid onder b en 2 verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard 2025	Last onder dwangsom €20.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom €40.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom €40.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom €80.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen
8, lid 2 onder a	Last onder dwangsom van € 1.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €2.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €5.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Per keer verhoging last onder dwangsom €10.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen
8, lid 1 onder c (en 8 lid 3)	Last onder dwangsom van € 1.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €2.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Last onder dwangsom van €5.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen	Per keer verhoging last onder dwangsom €10.000,- ineens met hersteltermijn van 14 dagen

Artikel 5 Bestuurlijke boete

1. Bij het opleggen van een bestuurlijke boete gaat het college uit van de volgende categorisering:

Artikel Wet	Eerste overtreding (na eventuele waarschuwing)	Vanaf 2e overtreding (recidive)	Bedrijfsmatig eerste overtreding (na eventuele waarschuwing)	Bedrijfsmatig recidive
Artikel 2, lid 2, onder a	€10.000,-	€20.000,-	€20.000,-	€40.000,-
Artikel 2, lid 2, onder b	€10.000,-	€20.000,-	€20.000,-	€40.000,-
Artikel 2, lid 2, onder c	€5.000,-	€10.000,-	€10.000,-	€20.000,-
Artikel 2, lid 2, onder d	€1.000,-	€5.000,-	€5.000,-	€10.000,-
Artikel 2, lid 2, onder e punt 1	€1.000,-	€5.000,-	€5.000,-	€10.000,-
Artikel 2, lid 2 onder e punt 2	€5.000,-	€10.000,-	€10.000,-	€20.000,-
Artikel 2, lid 2 onder e punt 3	€1.000,-	€5.000,-	€5.000,-	€10.000,-
Artikel 2, lid 2 onder e punt 4	€1.000,-	€5.000,-	€5.000,-	€10.000,-
Artikel 2, lid 2 onder e punt 5	€5.000,-	€10.000,-	€10.000,-	€20.000,-
Artikel 2, lid 2 onder f	€5.000,-	€10.000,-	€10.000,-	€20.000,-
Artikel 2, lid 3, onder a	€10.000,-	€20.000,-	€20.000,-	€40.000,-
Artikel 2, lid 3, onder b	€1.000,-	€5.000,-	€5.000,-	€10.000,-
Artikel 2, lid 4	€5.000,-	€10.000,-	€10.000,-	€20.000,-
Artikel 2a, lid 1 – tot en met 5% huurprijsoverschrijding	€1.000,-	€2.000,-	€2.000,-	€4.000,-
Artikel 2a, lid 1 – boven de 5% tot en met 25% huurprijsoverschrijding	€5.000,-	€10.000,-	€10.000,-	€20.000,-

Artikel 2a, lid 1 – boven de 25% tot en met 50% huuroverschrijding	€10.000,-	€20.000,-	€20.000,-	€40.000,-
Artikel 2a, lid 1 – bij meer dan 50% huurprijsoverschrijding	€20.000,-	€25.750,-	€20.000,-	€40.000,-
Artikel 2a, lid 3 – tot en met 5% huurprijsoverschrijding	€1.000,-	€2.000,-	€2.000,-	€4.000,-
Artikel 2a, derde lid – boven de 5% tot en met 25% huurprijsoverschrijding	€5.000,-	€10.000,-	€10.000,-	€20.000,-
Artikel 2a, derde lid – boven de 25% tot en met 50% huurprijsoverschrijding	€10.000,-	€20.000,-	€20.000,-	€40.000,-
Artikel 2a, derde lid – bij meer dan 50% huurprijsoverschrijding	€20.000,-	€25.750,-	€20.000,-	€40.000,-
Artikel 2a, vierde lid – tot en met 5% overschrijding van de absolute maximale huurprijsverhoging	€1.000,-	€2.000,-	€2.000,-	€4.000,-
Artikel 2a, vierde lid – boven de 5% tot en met 25% overschrijding van de absolute maximale huurprijsverhoging	€5.000,-	€10.000,-	€10.000,-	€20.000,-
Artikel 2a, vierde lid – boven de 25% tot en met 50% overschrijding van de absolute maximale huurprijsverhoging	€10.000,-	€20.000,-	€20.000,-	€40.000,-
Artikel 2a, vierde lid – bij meer dan 50% overschrijding van de absolute maximale huurprijsverhoging	€20.000,-	€25.750,-	€20.000,-	€40.000,-
5, eerste lid onder b en 2 verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard 2025	€10.000,-	€20.000,-	€20.000,-	€40.000,-
8, lid 2 onder a	€1.000,-	€5.000,-	€5.000,-	€10.000,-
8, lid 1 onder c (en 8 lid 3)	€5.000,-	€10.000,-	€10.000,-	€20.000,-
12, derde lid	€10.000,-	€20.000,-	€20.000,-	€40.000,-

Artikel 6 Mate van verwijtbaarheid

1. Bij de berekening van de bestuurlijke boete voor overtredingen als bedoeld in artikel 2 van deze beleidsregels wordt voor alle overtredingen, zoals genoemd in artikel 5 van deze verordening als uitgangspunt het boetenormbedrag gehanteerd. Deze normbedragen zijn van toepassing als sprake is van normale verwijtbaarheid.
2. Als in afwijking van het eerste lid sprake is van een andere mate van verwijtbaarheid, gaat het college in de berekening uit van de volgende categorisering:
 - a. het college hanteert 200% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in artikel 5 als de overtreder naar het oordeel van het college met opzet handelt in strijd met de Wet.
 - b. het college hanteert 150% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in artikel 5 als de overtreder naar het oordeel van het college sprake is van ernstige nalatigheid of omstandigheden die in onderlinge samenhang bezien leiden tot grove schuld bij de overtreder.
 - c. het college hanteert 50% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in artikel 5 als de overtreder aannemelijk maakt dat de ernst van de overtreding beperkt is of als de overtreder aannemelijk maakt dat er sprake is van verminderde verwijtbaarheid ten aanzien van de overtreder.

3. Bij het bepalen van de mate van verwijtbaarheid kunnen in ieder geval de volgende omstandigheden meewegen:
 - a. eerdere interventies of overtredingen;
 - b. andere overtredingen in de controleperiode;
 - c. het behaald voordeel met de overtreding;
 - d. de impact/duur van de overtreding; en
 - e. of de overtreding op eigen initiatief is beëindigd.
4. Bij het bepalen van het boetebedrag bij intimidatie zoals bedoeld in artikel 2, lid 2 onder b van de Wet en discriminatie zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet is lid 2 van het beleid niet van toepassing.

Artikel 7 Geringe financiële draagkracht

1. Het college kan de op te leggen boete verlagen als de overtreder aannemelijk maakt dat, gelet op de geringe financiële draagkracht van de overtreder, de volledige boete onevenredige gevolgen heeft voor de overtreder.
2. Van onevenredige gevolgen als bedoeld in het eerste lid kan sprake zijn indien de overtreder aannemelijk maakt dat het netto maandinkomen van de overtreder, bij aflossing van het volledige bedrag van de boete in 60 maandelijkse termijnen, tot onder de geldende bijstandsnorm van de overtreder daalt.
3. Bij de beoordeling of het aannemelijk is dat de situatie bedoeld in het tweede lid zich voordoet, kan het college rekening houden met eventueel aanwezig vermogen, andere inkomsten dan bedoeld in het derde lid, het voordeel dat de overtreder heeft genoten uit de overtreding, draagkracht en vermogen van de andere leden van het huishouden van de overtreder en eventuele andere sancties die zijn opgelegd door bijvoorbeeld een woningcorporaties voor dezelfde overtreding.
4. Het college kan de boete matigen als de overtreder aannemelijk maakt dat sprake is van geringe financiële draagkracht bij rechtspersonen met een reële onderneming, als de boete naar alle waarschijnlijkheid zal leiden tot een faillissement of een daarmee vergelijkbare situatie en dit ernstige gevolgen heeft voor de overtreder en/of werknemers van de overtreder.
5. Het college matigt de boete niet indien onvolledige, onjuiste of vervalste documenten worden overlegd om de geringe financiële draagkracht aan te tonen.
6. Om het college in staat te stellen te beoordelen of de boete gematigd wordt op grond van geringe financiële draagkracht legt de overtreder in ieder geval, voor zover relevant, de volgende documenten over:
 - a. de aangiften en definitieve aanslagen Inkomstenbelasting van de Belastingdienst van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden over de drie jaren voorafgaand aan de overtreding van de overtreder;
 - b. een kopie van de huurovereenkomst, in het geval een bewijs nodig is dat aantoonde dat de overtreder een woonruimte verhuurt;
 - c. de aanslagen onroerende zaakbelasting van de afgelopen drie jaren in geval de overtreder of een ander lid van het huishouden panden bezit. Deze aanslagen hoeven niet te worden overlegd voor de woonruimte waar de overtreder zijn hoofdverblijf heeft;
 - d. bankafschriften van rekeningcourant- en spaarrekeningen van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden over de periode van drie jaar voorafgaand aan de datum waarop de bestuurlijke boete aan de overtreder werd opgelegd;
 - e. de meest recente salaris- of uitkeringspecificatie van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden;
 - f. jaarrekening en winst- en verliesrekening van de afgelopen drie jaar van de overtreder voorafgaand aan de geconstateerde overtreding; en
 - g. de aangiften en definitieve aanslagen Vennootschapsbelasting van de Belastingdienst van de overtreder van de drie jaren voorafgaand aan de geconstateerde overtreding.

Artikel 8 Inwerkingtreding en intrekking

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking onder gelijktijdige intrekking van de Beleidsregel handhaving en bestuurlijke boetes Wet goed verhuurderschap gemeente Lingewaard 2025.

Artikel 9 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregels handhaving en bestuurlijke boetes Wet goed verhuurderschap gemeente Lingewaard 2026.

Vastgesteld in de vergadering van 02 juni 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris,

drs. I.P. van der Valk

*de burgemeester,
dr. P.T.A.M. Kalfs*

TOELICHTING OP DE BELEIDSREGELS

1. Algemeen

1.1 Inleiding

De Wet goed verhuurderschap (hierna: de Wet) bevat landelijke algemene regels die een norm stellen voor goed verhuurderschap waar verhuurders en verhuurbemiddelaars naar moeten handelen. Daarnaast is vanaf 1 januari 2025 de Verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard 2025 (hierna: de verordening) van kracht. Deze verordening regelt een vergunningplicht voor het verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten. Het college is verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving op de Wet en de verordening. Handhaving kan in verschillende vormen plaatsvinden. Op grond van de Gemeentewet heeft het college het instrument bestuursdwang en dwangsom tot hun beschikking. In de verordening wordt als aanvulling daarop het opleggen van een bestuurlijke boete genoemd omdat dit in de praktijk soms effectiever kan zijn. In deze beleidsregels wordt invulling gegeven aan de wijze waarop gebruik wordt gemaakt van de handhavinginstrumenten en het opleggen van de bestuurlijke boete. Het college past daarbij een zogenoemde escalatieladder toe.

1.2 Escalatieladder

Wanneer melding wordt gemaakt of om een andere reden onderzoek wordt gedaan en sprake is van een overtreding, gaat het college met de veronderstelde overtreder in beginsel eerst in gesprek. Als dat niet helpt om de overtreding te beëindigen, mag het college een last onder bestuursdwang/last onder dwangsom of een bestuurlijke boete opleggen. Omdat niet iedere verplichting een even erge schending is van de normen van goed verhuurderschap, wordt op ieder artikel uit de Wet (of verordening) anders gereageerd. De ernst van de schending bepaalt het boetebedrag en/of de hoogte van de dwangsom.

Bij verplichtingen waar een herstelactie mogelijk is, zal aan de overtreder een herstelsanctie in de vorm van een last onder dwangsom worden opgelegd. Aan de overtreder kan bij het opleggen van een herstelsanctie worden gemeld dat bij een volgende of voortdurende overtreding na een afgelopen hersteltermijn een bestuurlijke boete zal worden opgelegd en dat zijn gegevens openbaar zullen worden gemaakt.

De bestuurlijke boete is een punitieve sanctie. Bij een voortdurende overtreding of een tweede overtreding zal, nadat de eerder opgelegde last onder dwangsom is verbeurd, worden overgegaan tot oplegging van een bestuurlijke boete en zullen de gegevens van de overtreder openbaar worden gemaakt. De overtreder is op dat moment al meerdere keren op zijn strijdig handelen met wet- en regelgeving gewezen en heeft zijn gedrag niet aangepast. Als de verhuurder of verhuurbemiddelaar na een eerste bestuurlijke boete nog steeds zijn gedrag niet aanpast, kan de verhoogde bestuurlijke boete voor recidive worden opgelegd. Hierbij geldt artikel 8 van de Wet. Bij verplichtingen waar een herstelactie richting huurder onmogelijk is, zoals verplichtingen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin en verplichtingen tegen discriminatie en intimidatie, of waar een overtreding zwaarder wordt gekwalificeerd, kiest het college ervoor bij een overtreding geen herstelsanctie op te leggen. Het college zal in die gevallen direct een bestuurlijke boete opleggen. Dit met als doel mogelijke overtreders van daden waartegen geen herstelactie mogelijk is af te schrikken en overtreders bij dergelijk zwaarwegende overtredingen passend te sanctioneren. Gekozen kan nog worden om bij het eerste gesprek met de veronderstelde overtreder te melden dat bij het geen gevolg geven aan de waarschuwing een bestuurlijke boete zal worden opgelegd en dat gegevens openbaar zullen worden gemaakt. Indien de verhuurder of verhuurbemiddelaar na een eerste bestuurlijke boete nog steeds zijn gedrag niet aanpast, kan de verhoogde bestuurlijke boete voor recidive worden opgelegd.

1.3 Algemene uitgangspunten boetebeleid

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

Sommige overtredingen hebben in beginsel een administratief karakter. Deze kwalificeert het college als minder erge overtredingen, waar ook een relatief lager boetenormbedrag aan wordt gekoppeld. De kwalificatie per artikel is terug te vinden onder artikel 3 van de beleidsregels.

Bij een aantal van deze verplichtingen die zijn gericht op het voldoen aan de administratieve eisen, is de relatie met financieel gewin echter dusdanig groot dat het college bij deze overtredingen kiest voor een relatief hoger boetenormbedrag. Binnen de categorie financieel gewin wordt bij het teveel vragen van huur extra onderscheid gemaakt, in verhouding tot de mate waarin teveel huur wordt gevraagd. Verder wordt ten aanzien van de overtreder onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatig en niet-bedrijfsmatig. Van bedrijfsmatig wordt gesproken indien een overtreder ten minste twee zelfstandige woonruimten verhuurt. Reden om in de boetenormbedragen onderscheid te maken tussen bedrijfsmatig en niet-bedrijfsmatig is dat van iemand die bedrijfsmatig handelt ook meer verwacht mag worden. Hoewel de regels voor elke verhuurder gelden en elke verhuurder deze in beginsel ook behoort te kennen, ziet het college voor diegenen die bedrijfsmatig handelen een extra verantwoordelijkheidsplicht.

Omdat intimidatie en discriminatie van zichzelf verwijtbare gedragen zijn, zijn deze uitgesloten van artikel 6 van het beleid. De mate van verwijtbaarheid is meegewogen in de hoogte van het boetebedrag.

Daarnaast gelden de algemene regels van goed verhuurderschap en de handhavingsinstrumenten die daaraan gekoppeld zijn ook voor verhuurbemiddelaars, die namens een verhuurder handelingen verrichten om een overeenkomst van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten tot stand te brengen.

Tot slot is ook recidive reden voor een verhoogd boetenormbedrag ten opzichte van het boetenormbedrag bij een eerste bestuurlijke boete. Een overtreder is dan immers al meermaals op de regels gewezen en de eerste boete was kennelijk niet afschrikwekkend genoeg. Bij cumulatie van verschillende overtredingen zal bij een eerste boete het maximum gelden van de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (per 1 januari 2026: €27.500) en bij recidive het maximum van de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (per 1 januari 2026: €110.000). Door een escalatieladder toe te passen en de boetenormbedragen te differentiëren naar de categorie overtreding en overtreder wordt voldaan aan de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit.