Gemeente Maastricht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Maastricht

Nr. 536033

17 november 2026

Rectificatie: Beleidsregels Wet goed verhuurderschap gemeente Maastricht 2026

[Deze publicatie betreft een rectificatie omdat de tabel in bijlage 1 niet volledig was opgenomen. De oorspronkelijke publicatie is op 21 oktober 2026 bekendgemaakt, beschikbaar via Gemeenteblad 2026, 489326.]

Het college besluit:
1. De beleidsregels Wet goed verhuurderschap Maastricht 2026 inclusief de boetetabel vast te stellen en deze bekend te maken via Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties en de Decentralere-gelingenbank.
2. Het "Aanwijzingsbesluit Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur" d.d. 10 december 2024 in te trekken.

Inleiding
Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (hierna: 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. Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Met de Wet betaalbare huur zijn een aantal artikelen aan de Wet goed verhuurderschap toegevoegd. Hiermee kan de gemeente toezien en handhaven op te hoge huurprijzen en onjuiste huurprijsverhogingen.

Aanleiding voor deze wet is dat er bij de verhuur van woningen regelmatig misstanden voorkomen en dat de mogelijkheid om integraal richting een verhuurder op te treden ontbreekt. Bovendien zijn huurders en woningzoekenden ook terughoudend om richting verhuurders of verhuurbemiddelaars stappen te ondernemen. De Wet voorziet in de bevoegdheid voor gemeenten om op basis van een handhavingsverzoek, melding of op eigen initiatief handhavend op te treden.

Het doel van de Wet is om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en te voorkomen.

De gemeente Maastricht is verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wet. De gemeente heeft hiervoor een meldpunt goed verhuurderschap ingericht. Met de beleidsregel Wet goed verhuurderschap stelt het college nadere regels vast over hoe de Wet uitgevoerd zal worden.

Artikel 1 Begrippenlijst
1. De definities die in artikel 1 van de Wet staan, zijn van overeenkomstige toepassing op deze beleidsregel, tenzij in lid 2 anders is bepaald.
2. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:
   a. Wet: Wet goed verhuurderschap.
   b. Het college: het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht;
   c. Recidive: De situatie dat nadat een last onder bestuursdwang, last onder dwangsom of bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de wet, nogmaals een overtreding van de Wet is of wordt geconstateerd bij dezelfde verhuurder. Het maakt daarbij niet uit of de overtreder de eerste overtreding heeft hersteld of heeft laten herstellen. Het maakt daarbij ook niet uit of er sprake is van eenzelfde overtreding of een andersoortige overtreding op grond van de Wet. Verder maakt het niet uit of de overtreding betrekking heeft op eenzelfde onroerend goed of deel daarvan.
   d. WWS: Woningwaarderingsstelsel zelfstandige woningen;
   e. WWS(O): Woningwaarderingsstelsel onzelfstandige woningen.

Artikel 2 Reikwijdte
Deze beleidsregel is van toepassing op artikel 2, 2a en 2b van de Wet. In deze artikelen worden negen algemene regels van goed verhuurderschap benoemd. De beleidsregel ziet slechts op overtredingen begaan ten aanzien van woonruimte op het grondgebied van de gemeente Maastricht.

Artikel 3 Uitgangspunten bij overtreding
Bij overtreding van de Wet kan een waarschuwing, een last onder bestuursdwang, last onder dwangsom, een bestuurlijke boete, of een inbeheername worden opgelegd.

Hieronder wordt aangegeven onder welke omstandigheden welke handhavingsmaatregel van toepassing is:

1. Bij constatering van het handelen in strijd met artikelen 2 en 2a van de Wet legt het college in beginsel een last onder bestuursdwang/ last onder dwangsom op. Bij intimidatie en discriminatie (zoals gedefinieerd in de Algemene wet gelijke behandeling) wordt een bestuurlijke boete opgelegd.
2. Er wordt geen last onder dwangsom of bestuurlijke boete opgelegd wanneer de aard en/of ernst van de overtreding zich hiertegen verzet. Het college kan ervoor kiezen om eerst een waarschuwing te geven in plaats van een last onder dwangsom, dan wel om eerst een waarschuwing of (voornemen tot) last onder dwangsom op te leggen alvorens een bestuurlijke boete opgelegd wordt.
3. Wanneer de overtreding niet tijdig of niet volledig wordt hersteld legt het college een nieuwe, hogere last onder dwangsom op. Wanneer er minimaal twee keer geen gehoor wordt gegeven aan de last onder dwangsom of in het geval van recidive, kan het college een bestuurlijke boete opleggen.
4. Bij toepassing van dit artikel past het college de bedragen als vermeld in bijlage 1 van deze beleidsregel toe.

Artikel 4 Uitzonderingen
Het college ziet af van het toepassen van handhavende maatregelen op grond van de Wet indien:
1. bij de puntentelling als bedoeld in het WWS(O) sprake is van een verschil van twee punten of minder tussen de door het college vastgestelde puntentelling en het puntenaantal die bij de overeengekomen huurprijs hoort; en/of
2. er sprake is van een gering bedrag aan ten onrechte of onjuist in rekening gebrachte servicekosten. Hiervan is sprake als het ten onrechte in rekening gebrachte bedrag aan servicekosten niet meer dan €36,- per kalenderjaar of €3,- per maand bedraagt.

Het college kan – ondanks dat er sprake is van de situatie als in lid 1 en/of lid 2 – overgaan tot handhaving indien sprake is van verzwarende omstandigheden, waaronder recidive of complex- of kamergewijze verhuur van meerdere wooneenheden.

Artikel 5 Proactief onderzoek
Het college past proactief onderzoek toe ter bevordering van de naleving van de wet. Proactief onderzoek wordt toegepast naar aanleiding van een melding, handhavingsverzoek, constatering of een vermoeden van overtredingen. Bij kamergewijze verhuur of complexgewijze verhuur kan één of meerdere meldingen aanleiding geven voor proactief onderzoek van hetzelfde pand en/of andere verhuurde panden van de verhuurder.

Artikel 6 Inbeheername
Indien een overtreder in een periode van vier jaar voorafgaand aan de constatering in strijd handelt met de regels van goed verhuurderschap reeds tweemaal eerder een bestuurlijke boete is opgelegd voor het overtreden van een van de bepalingen van de Wet, kan besloten worden tot inbeheername.

Artikel 7 Openbaarmaking
Het college maakt volgens artikel 20, lid 1, van de Wet, de gegevens van verhuurders of verhuurbemiddelaars openbaar als een bestuurlijke boete is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, of wanneer een besluit tot inbeheername is genomen.

Artikel 8 Afwijken van de beleidsregel
Het college handelt overeenkomstig bovenstaande beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 9 Inwerkingtreding en citeertitel
1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als "Beleidsregels Wet goed verhuurderschap gemeente Maastricht 2026".

Aldus besloten door het College van Burgemeester en Wethouders van Maastricht d.d. 13 oktober 2026.

De Secretaris a.i.,
G.G.H.M Haanen

De Burgemeester,
W.A.G. Hillenaar

Bijlage 1 - Tabel Bestuurlijke boete Wet goed verhuurderschap

Overtreding	Artikel Wet goed verhuurderschap	Bij 1e overtreding	Bij 2e overtreding	Vanaf de 3e overtreding
1) Discriminatie	Artikel 2.2 onder a	€ 6.000,-	€ 12.000,-	+ € 6.000,- per overtreding op bedrag € 12.000,- tot max. van € 90.000,-
2) Intimidatie	Artikel 2.2 onder b	€ 9.000,-	€ 18.000,-	+ € 9.000,- per overtreding op bedrag € 18.000,- tot max. van € 90.000,-
3) Een te hoge waarborgsom (max is 2 keer de huurprijs)	Artikel 2 lid 2 onder c	€ 5.000,-	€10.000,-	+ € 5.000,- per overtreding op bedrag € 10.000,- tot max. van € 90.000,-
4) Het niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	Artikel 2 lid 2 onder d	€3.000,-	€6.000,-	+ € 3.000,- per overtreding op bedrag € 6.000,- tot max. van € 90.000,-
5) Foutieve servicekosten	Artikel 2 lid 2 onder f	€ 5.000,-	€10.000,-	+ € 5.000,- per overtreding op bedrag € 10.000,- tot max. van € 90.000,-
6) Het niet schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder of bij verhuur aan arbeidsmigranten deze niet verstrekken in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt	Artikel 2 lid 2 onder e & Artikel 2 lid 3 onder b	€3.000,-	€6.000,-	+ € 3.000,- per overtreding op bedrag € 6.000,- tot max. van € 90.000,-
7) Dubbele bemiddelingskosten	Artikel 2 lid 4	€ 5.000,-	€10.000,-	+ € 5.000,- per overtreding op bedrag € 10.000,- tot max. van € 90.000,-
8) Bij verhuur verblijfsruimte aan arbeidsmigranten: huurovereenkomst is niet afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vastgelegd	Artikel 2 lid 3 onder a	€ 5.000,-	€10.000,-	+ € 5.000,- per overtreding op bedrag € 10.000,- tot max. van € 90.000,-
9. Te hoge huurprijs	Artikel 2a Wet goed verhuurderschap			
Tot en met 5%		€ 1.000,-	€ 2.000,-	+ € 1.000,- per overtreding op bedrag € 2.000,- tot max. van € 80.000,-
>6% tot en met 25%		€ 5.000,-	€ 10.000,-	+ € 5.000,- per overtreding op bedrag € 10.000,- tot max. van € 80.000,-
>26% tot en met 50%		€ 10.000,-	€ 20.000,-	+ € 10.000,- per overtreding op bedrag € 20.000,- tot max. van € 80.000,-
>51%		€ 20.000,-	€ 40.000,-	+ € 20.000,- per overtreding op bedrag € 40.000,- tot max. van € 80.000,-
10. Overschrijding maximale huurprijsverhoging	Artikel 2a Wet goed verhuurderschap	€ 1.000,-	€ 2.000,-	+ € 1.000,- per overtreding op bedrag € 2.000,- tot max. van € 80.000,-