Gemeente Amstelveen

Nota van toelichting bij de Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap

Zaaknummer: Z26-157589
Datum: 27 oktober 2026

1. Algemeen

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. Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving op deze Wet. Burgemeester en wethouders passen daarbij afhankelijk van de ernst van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid een zogenoemde escalatieladder toe.

1.1 Escalatieladder
Wanneer een melding wordt gemaakt of om een andere reden een onderzoek wordt gestart naar een mogelijke overtreding van de Wet, gaan burgemeester en wethouders eerst in gesprek met de vermoedelijke overtreder. Indien dit gesprek niet helpt om het onrechtmatige gedrag te beëindigen, zal afhankelijk van de categorie overtreding de volgende escalatieladder worden toegepast. De categorieën zijn als volgt:

Categorie 1. overtreding van artikelen gericht op het voldoen aan administratieve eisen
Bij deze categorie overtredingen kiezen burgemeester en wethouders voor het opleggen van een waarschuwing bij de eerste geconstateerde overtreding. Afspraken worden vastgelegd in een waarschuwingsbrief. De overtreder heeft vervolgens 14 dagen om de overtreding ongedaan te maken conform de regels van de Wet. Doet hij/zij dit niet, dan volgt een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom. Na de zienswijzeperiode wordt afgewogen of deze ook daadwerkelijk wordt opgelegd of dat er van de last onder dwangsom wordt afgezien. Tenzij de ernst van de situatie zodanig ernstig is dat een last onder bestuursdwang wordt opgelegd. Bieden beide herstelsancties geen oplossing voor het beëindigen van het onrechtmatige gedrag van de overtreder, zal vervolgens een bestuurlijke boete worden opgelegd.

Categorie 2. overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin
Bij deze categorie overtredingen kiezen burgemeester en wethouders voor de last onder dwangsom of bestuursdwang als sanctie voor de eerste geconstateerde overtreding. Bij een volgende geconstateerde overtreding zal een bestuurlijke boete worden opgelegd. Indien de overtreding ernstig is, zoals een huurprijsoverschrijding van 25% of meer, dan geldt een uitzondering waarbij gekozen kan worden direct een bestuurlijke boete op te leggen.

Categorie 3A en 3B. overtreding van artikelen gericht op het vastleggen van de werkwijze ter preventie van woondiscriminatie en het voorkomen van misstanden bij verhuur
Bij categorie 3A overtredingen kiezen burgemeester en wethouders voor een waarschuwing ofwel een last onder dwangsom of bestuursdwang. Bij categorie 3B overtredingen kiezen burgemeester en wethouders voor het direct opleggen van een bestuurlijke boete.

Aanvullend zal aan de overtreder bij het opleggen van een last onder dwangsom worden gemeld dat bij een volgende overtreding een bestuurlijke boete zal worden opgelegd en dat zijn gegevens openbaar zullen worden gemaakt. De openbaarmaking van de bestuurlijke boete is verplicht onder artikel 20 van de Wet. Van openbaarmaking wordt afgezien als 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. Indien de verhuurder of verhuurbemiddelaar na een eerste opgelegde bestuurlijke boete binnen een tijdvak van vier jaar opnieuw een overtreding begaat, kan de bestuurlijke boete voor recidive worden opgelegd, waarbij het boetenormbedrag is verhoogd.

1.2 Algemene uitgangspunten boetebeleid
Deze beleidsregel voorziet in een boetebeleid bij de verschillende overtredingen van de Wet. Omdat niet iedere opzichzelfstaande verplichting eenzelfde ernstige schending van de normen van goed verhuurderschap oplevert zijn de boetenormbedragen per overtreding gedifferentieerd, waarbij de ernst van de betreffende overtreding in de eerste plaats de hoogte van het boetenormbedrag bepaalt. Zo hebben sommige overtredingen vooral een administratief karakter, zoals de informatieverstrekkingsplicht. Deze administratieve overtredingen kwalificeert het college als minder ernstige overtredingen, waar ook een relatief laag boetenormbedrag aan wordt gekoppeld. Dan zijn er ook overtredingen van de Wet die gepaard gaan met een sterke mate van financieel gewin. Denk daarbij aan de onrechtmatige waarborgsom, onrechtmatig rekenen van servicekosten en per 1 januari 2025 de onrechtmatig hoge huurprijs. Tot slot onderscheiden we nog de categorie misstanden bij verhuur waarbij een splitsing is aangebracht tussen het schriftelijk opstellen en bijhouden van een werkwijze om woondiscriminatie tegen te gaan en daadwerkelijke misstanden zoals intimidatie, woondiscriminatie en het niet scheiden van woon- en werkcontract bij arbeidsmigranten. Deze worden bestraft met het hoogste boetenormbedrag.

Verder wordt ten aanzien van de overtreder onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatig en niet-bedrijfsmatig. Van bedrijfsmatig wordt gesproken indien een overtreder één of meer zelfstandige woonruimten verhuurt waar de overtreder niet zelf woont. 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, zien burgemeester en wethouders voor diegenen die bedrijfsmatig handelen een extra verantwoordelijkheidsplicht. 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 eerder 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 differentieren naar de categorie overtreding en overtreder wordt voldaan aan de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit.

2. Artikelsgewijs

Artikel 1 Begrippen
Artikel 1 bevat definities van begrippen die op meerdere plaatsen in de beleidsregel worden gebruikt. Indien een begrip uit artikel 1 in een bepaling wordt gebruikt dient deze met inachtneming van de definitie in artikel 1 te worden toegepast. In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel de begrippen toegelicht waarbij dit van toegevoegde waarde is. De overige begrippen spreken voor zich.

a. *Bedrijfsmatige overtreding*: Burgemeester en wethouders maken bij het opleggen van een bestuurlijke boete onderscheid tussen een overtreder die wel of niet bedrijfsmatig handelt. Van een bedrijfsmatige overtreding is sprake indien de overtreder, dit kan zijn een natuurlijk persoon of rechtspersoon, één of meer zelfstandige woonruimten of meerdere verblijfsruimten verhuurt. Indien een verhuurbemiddelaar als overtreder wordt aangemerkt en deze verhuurbemiddelaar een beroep of bedrijf uitoefent dat ziet op verhuurbemiddeling, dan wordt de overtreding ook als bedrijfsmatig aangemerkt.
b. *Last onder bestuursdwang:* een herstelsanctie die bestaat uit twee delen: een last om een overtreding te herstellen, en de bevoegdheid van de gemeente om de maatregel zelf uit te voeren als de overtreder dit niet tijdig doet
c. *Last onder dwangsom:* een last onder dwangsom is een herstelsanctie in het bestuursrecht waarbij de gemeente een overtreder opdraagt een overtreding te beëindigen of te voorkomen. Als de overtreder niet binnen de gestelde termijn aan die opdracht voldoet, moet hij een vooraf vastgesteld geldbedrag (de dwangsom) betalen.
d. *Niet-bedrijfsmatige overtreding*: Burgemeester en wethouders maken bij het opleggen van een bestuurlijke boete onderscheid tussen een overtreder die wel of niet bedrijfsmatig handelt. Van een niet-bedrijfsmatige overtreding is sprake als de overtreder kamers of een gedeelte van de woning verhuurt waar hij zelf ook zijn hoofdverblijf in heeft, en zich in zijn beroep verder niet bezighoudt met verhuurbemiddeling. Op die manier maken we al onderscheid in de mate van professionaliteit en de daarmee gepaarde mate van zorgplicht van de overtreder.
e. *Onzelfstandige woonruimte:* Deze definitie van woning sluit aan bij de tegenhanger van de definitie in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek.
f. *Overtreder*: Met overtreder wordt bedoeld degene die de overtreding pleegt of medepleegt. Het overtredersbegrip omvat zowel de feitelijke dader (degene die de overtreding daadwerkelijk pleegt) als de functionele dader (degene aan wie de overtreding wordt toegerekend).
g. *Overtreding*: Met overtreding wordt bedoeld een gedraging die in strijd is met de regels uit de Wet goed verhuurderschap. De definitie sluit aan bij artikel 5:1, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, maar ziet alleen toe op gedragingen die in strijd zijn met de regels uit de Wet goed verhuurderschap.
h. *WWS(O)*: Het Woning Waarderingsstelsel voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte. In dit stelsel wordt de woonruimte op basis van de woonkwaliteit een aantal woonpunten toebedeeld. Tot en met 143 punt valt een woning in het sociale segment en van 144 t/m 186 punten in het middensegment. Beide segmenten zijn gereguleerd en hebben een vaste huurprijs die correspondeert met het puntenaantal.

Artikel 2. Reikwijdte beleidsregel

Artikel 2 bepaalt de reikwijdte van deze beleidsregel. Deze beleidsregel is van toepassing op overtredingen van de Wet waar burgemeester en wethouders een last op dwangsom of bestuurlijke boete opleggen aan de overtreder. De beleidsregel geldt dus niet voor boetes die worden opgelegd door burgemeester en wethouders bij overtredingen van andere regelgeving dan de Wet. Ook heeft de beleidsregel geen terugwerkende kracht en deze zal alleen worden toegepast op overtredingen die na dag van bekendmaking van deze beleidsregel zijn begaan.

Artikel 3. Last onder dwangsom

In het eerste lid wordt benoemd dat het college bij overtredingen in beginsel kiest voor een waarschuwing, welke goed wordt gedocumenteerd. Hiermee krijgt de verhuurder de gelegenheid de overtreding op vrijwillige basis te beëindigen en herhaling te voorkomen. Als de overtreding dermate ernstig is dat het nodig wordt geacht direct over te gaan op een last onder dwangsom behoort dit ook tot één van de mogelijkheden. In het tweede lid wordt aangegeven dat wanneer geen gehoor wordt gegeven aan de opgelegde last onder dwangsom of als sprake is van recidive, het college daarnaast een bestuurlijke boete op kan leggen. Hiermee wordt beoogd de naleving van de wettelijke verplichtingen te bevorderen.

Artikel 4. Bestuurlijke boete
In het eerste lid wordt toegelicht dat bij ernstige overtredingen, waaronder overtredingen uit categorie 2 of 3B conform artikel 1.1 van deze nota van toelichting, ernstige huurprijsoverschrijdingen of andere zwaarwegende omstandigheden, het college in afwijking van artikel 3 direct een bestuurlijke boete kan opleggen.

In het tweede lid wordt aangegeven dat het college opgelegde bestuurlijke boetes in beginsel openbaar zal maken. Openbaarmaking draagt bij aan transparantie en naleving van de Wet goed verhuurderschap. Daarbij wordt steeds een belangenafweging gemaakt overeenkomstig de Wet open overheid. Indien de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid, van de Wet Open Overheid zich daartegen verzetten, wordt van openbaarmaking afgezien. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de bescherming van persoonsgegevens en de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen.

Artikel 5. Uitgangspunt bij boeteoplegging
In het eerste lid wordt er verwezen naar het uitwerkingskader in bijlage 1, waarin wordt geduid wat de regels precies inhouden en wat deze betekenen in de praktijk. Dit kader wordt gebruikt om te beoordelen of er naar aanleiding van een melding of constatering sprake is van een overtreding. In het tweede lid is een regeling opgenomen voor gevallen waarin er sprake is van cumulatie van overtredingen. Artikel 2, tweede lid van de Wet kent meerdere gedragingen die een overtreding van de regels van goed verhuurderschap opleveren. In artikel 2, eerste lid van de Wet is bepaald dat iedere verhuurder of verhuurbemiddelaar in overeenstemming met de regels van goed verhuurderschap moet handelen. Indien meerdere regels van goed verhuurderschap als opgenomen in artikel 2, tweede lid worden overtreden door een overtreder, dan kunnen burgemeester en wethouders voor iedere separate overtreding van deze regels een bestuurlijke boete opleggen. Daarbij geldt dat de totale hoogte van de op te leggen boete niet hoger kan zijn dan het wettelijke maximale boetebedrag dat de Wet voorschrijft voor overtreding van artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap, in 2026 is dit €27.500 en bij recidive €110.000.

In het derde lid is bepaald dat burgemeester en wethouders alleen in geval van bijzondere omstandigheden de boete matigen, denk bijvoorbeeld aan mate van verwijtbaarheid (zie artikel 7), persoonlijke omstandigheden of een opstapeling van sancties. Bij overtredingen die betrekking hebben op discriminatie tijdens de selectieprocedure en intimidatie wordt, naast bestuursrechtelijk, vaak ook strafrechtelijk opgetreden. Meldingen over discriminatie tijdens de selectieprocedure of intimidatie kunnen in overleg met de melder door het college worden doorgegeven aan de politie. Hiermee wordt deze problematiek op zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk niveau aangepakt. Wanneer het Openbaar Ministerie besluit om voor de bovengenoemde overtredingen de strafrechtelijke route te volgen, is het ne bis in idem beginsel van toepassing. Dit betekent dat een persoon of rechtspersoon niet twee keer voor hetzelfde feit mag worden bestraft; er kan dus niet zowel strafrechtelijk als een bestuurlijke boete worden opgelegd. In dat geval wordt geen bestuurlijke boete opgelegd, maar kan een last onder dwangsom worden ingezet om de overtreding te beëindigen en beëindigd te houden. Wanneer de strafrechtelijke route niet wordt gevolgd, wordt bij een geconstateerde overtreding direct een combinatie van maatregelen toegepast: een last onder dwangsom om naleving af te dwingen én een bestuurlijke boete. Bij herhaling van de overtreding wordt een recidiveboete opgelegd.

Artikel 6. Boetenormbedragen
Bij het bepalen van de boetenormbedragen, zoals opgenomen in de tabellen van Bijlage 2, is rekening gehouden met enerzijds de beoogde effecten van de boetes op het naleefgedrag van de overtreder en anderzijds met de ernst van de geconstateerde overtreding. Verder maken burgemeester en wethouders bij het opleggen van een boete onderscheid tussen situaties waarbij sprake is van wel of geen bedrijfsmatige overtreding en waarbij wel of geen sprake is van recidive.

Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op de verschillende overtredingen per categorie, waarbij de ernst van de overtredingen per categorie toenemen:

Categorie 1. Overtreding van artikelen gericht op het voldoen aan administratieve eisen

Artikel 2, tweede lid, onderdeel d van de Wet: Schriftelijke huurovereenkomst
Privaatrechtelijk is (en blijft) het mogelijk om een mondelinge huurovereenkomst te sluiten. Niet-schriftelijke huurovereenkomsten ontberen echter veel informatie, waaronder essentiële rechten en verplichtingen van de huurder, zodat huurders, en ook rechters, in het ongewisse blijven over hetgeen tussen huurder en verhuurder contractueel is overeengekomen. Om de informatiepositie van huurders te versterken en verhuurders en verhuurbemiddelaars te verplichten de partijafspraken vast te leggen, kent de Wet een verplichting om de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel e van de Wet: Informatievoorzieningsplicht
Dit artikel introduceert een informatievoorzieningsplicht voor verhuurders en verhuurbemiddelaars. Deze informatievoorzieningsplicht wordt in de Wet uitgesplitst in zes nadere verplichtingen voor verhuurders en verhuurbemiddelaars:

- *De rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde*:
  Op grond van artikel 2, tweede lid, onderdeel e, sub 1 dient de verhuurder of verhuurbemiddelaar de huurder te informeren over verschillende rechten die de huurder op grond van de Wet en overige wet- en regelgeving toekomt voor zover deze rechten nog niet blijken uit de huurovereenkomst. Deze verplichting omvat blijkens de "Regeling goed verhuurderschap" onder andere de verplichting om de huurder te wijzen op de verschillende soorten huurovereenkomsten en bijbehorende rechten en plichten, waaronder de verplichting om het gehuurde overeenkomstig de bestemming te gebruiken, de omstandigheden waaronder de verhuurder of verhuurbemiddelaar het gehuurde (zonder toestemming van de huurder) mag betreden, (termijn van de) huurbescherming en opzegmogelijkheden en -termijnen, de omstandigheden waaronder de huurder zich tot de verhuurder of verhuurbemiddelaar kan wenden over gebreken in en aan het gehuurde en de mogelijkheid de huurprijs te laten toetsen door de huurcommissie. Burgemeester en wethouders bepalen aan de hand van de "Regeling goed verhuurderschap" of de verhuurder of verhuurbemiddelaar de verplichting als opgenomen in artikel 2, tweede lid, sub e, onderdeel 1 heeft nageleefd. Het voorgaande geldt dan ook niet als uitputtende samenvatting van deze verplichting.

- *Hoogte van de waarborgsom, wijze en termijn van terugbetaling en wijze van berekening:*
  Naast het verbod om een waarborgsom van meer dan tweemaal de kale huurprijs te rekenen kent de Wet een verplichting voor de verhuurder of verhuurbemiddelaar om de huurder te informeren over de hoogte van de waarborgsom. Ook moet de huurder geïnformeerd worden over de wijze waarop de waarborgsom na afloop van de huurovereenkomst wordt terugbetaald en binnen welke termijn dat gebeurt. Tevens dient de huurder duidelijk geïnformeerd te worden over de wijze waarop de verhuurder of verhuurbemiddelaar eventuele bedragen berekenen die na afloop van de huurovereenkomst in mindering worden gebracht op de aanvankelijk betaalde waarborgsom. Op die manier wordt de verhuurder of verhuurbemiddelaar verplicht om vooraf een heldere en transparante werkwijze te formuleren rondom de terugbetaling van de waarborgsom. Juist omdat huurders vaak geconfronteerd worden met ongewillige verhuurders of verhuurbemiddelaars bij terugbetaling van de waarborgsom en de grote financiële gevolgen die dit kan hebben voor huurders, achten burgemeester en wethouders niet naleving van deze informatievoorzieningsplicht van groot belang.

- *Contactgegevens verhuurder:*
  De verhuurder of verhuurbemiddelaar is verplicht om de huurder te voorzien van actuele contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan met vragen en klachten over het gehuurde en/of de verhuurder of verhuurbemiddelaar. Bij grotere verhuurders zou gekozen kunnen worden voor het verstrekken van contactinformatie van een klantcontactcentrum, terwijl het bij kleinere verhuurders meer in de lijn der verwachting ligt dat de contactgegevens van de verhuurder of verhuurbemiddelaar worden verstrekt. Burgemeester en wethouders vinden het belangrijk dat huurder en verhuurders zoveel mogelijk in onderling overleg geschillen rondom de huur van een woning afhandelen. Laagdrempelige bereikbaarheid van de verhuurder of verhuurbemiddelaar draagt bij aan dat doel.

- *Contactgegevens van een (gemeentelijk) meldpunt:*
  De Wet verplicht in artikel 4 eerste lid iedere gemeente een laagdrempelig meldpunt in te stellen waar huurders zich toe kunnen wenden met klachten over hun verhuurder of verhuurbemiddelaar. Om de huurder bekend te maken met dit meldpunt kent de Wet eveneens een informatievoorzieningsplicht die de verhuurder of verhuurbemiddelaar verplicht om de huurder de contactgegevens van dit meldpunt te verstrekken. Burgemeester en wethouders vinden het belangrijk dat huurders de weg naar dit meldpunt kennen, zodat de gemeente de huurder kan helpen indien er sprake is van problemen met de verhuurder.

- *Informatie over de hoogte en jaarlijkse afrekening van servicekosten:*
  De Wet kent eveneens een verplichting voor de verhuurder of verhuurbemiddelaar om de huurder voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst schriftelijk te informeren over eventuele servicekosten die in rekening worden gebracht, waarbij eveneens de verplichting is opgelegd om de huurder jaarlijks een volledige kostenspecificatie van de (daadwerkelijke) servicekosten te verstrekken. Op deze manier wordt beoogd dat huurders duidelijk geïnformeerd zijn over bijkomende betalingsverplichtingen bovenop de kale huurprijs en wordt het voor een huurder vergemakkelijkt om de hoogte en juistheid van de servicekosten te beoordelen en zo nodig te laten toetsen door de daartoe bevoegde instanties. Burgemeester en wethouders zien naleving van deze verplichting van groot belang om huurders te beschermen tegen het op oneigenlijke en niet-transparante wijze in rekening brengen van servicekosten. Zonder deze informatie kan een huurder niet nagaan of de in rekening gebrachte servicekosten redelijk zijn. Door de huurder juist te informeren over de verschuldigde servicekosten voelen verhuurders en verhuurbemiddelaars zich eerder gehouden tot het juist in rekening brengen van servicekosten en wordt voorkomen dat huurders onrechtmatige servicekosten in rekening worden gebracht.

- *Informatie over de puntentelling van de woonruimte conform het WWS of WWSO:*
  Met de Wet betaalbare huur is per 1 januari 2025 de Wet goed verhuurderschap op een aantal punten uitgebreid ten behoeve van de handhaving op onrechtmatig hoge huurprijzen. Om huurders bij aanvang van het huurmoment ook te informeren over de waarde van hun woning is de verhuurder verplicht om op dat moment ook een puntentelling van de woonruimte te overhandigen. Door de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst al te informeren over de waardering conform het WWS of WWSO kunnen mogelijke geschillen over de huurprijs aan de voorkant al worden voorkomen.

<u>Artikel 2, derde lid, onderdeel b van de Wet: Informatieverstrekkingsplicht begrijpelijk taal</u>
Omdat arbeidsmigranten de Nederlandse taal doorgaans niet machtig zijn, en soms alleen hun moedertaal machtig zijn, kent de Wet de aanvullende verplichting om arbeidsmigranten de informatie die een verhuurder dient te verstrekken op grond van artikel 2, tweede lid, sub e, in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijk taal te verstrekken. Daarmee wordt beoogd dat de verhuurder niet uitsluitend de informatie verstrekt als bedoeld in genoemd artikel, maar ook in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal. Op die manier wordt bewerkstelligd dat de arbeidsmigrant ook daadwerkelijk kennis kan nemen van zijn rechten en plichten jegens de verhuurder of verhuurbemiddelaar. Het ontbreken van kennis van de Nederlandse taal maakt arbeidsmigranten kwetsbaar voor slecht verhuurdersgedrag. Deze verplichting beoogt die kwetsbaarheid te verzachten.

Categorie 2. Overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin

Artikel 2, tweede lid, onderdeel c van de Wet: Onrechtmatig hoge waarborgsom
Middels een amendement bij de Wet is in het Burgerlijk Wetboek een privaatrechtelijke verplichting opgenomen die het de verhuurder of verhuurbemiddelaar verbiedt om een waarborgsom te rekenen die hoger is dan tweemaal de kale huurprijs. Daarmee wordt beoogd huurders te beschermen tegen het betalen van onrechtmatige hoge waarborgsommen die de huurder, na afloop van de huurtermijn, in sommige gevallen ook nog moeilijk gerestitueerd krijgt van de verhuurder of verhuurbemiddelaar.

De privaatrechtelijk regel om maximaal tweemaal de kale huurprijs als borg te rekenen is eveneens opgenomen als bestuursrechtelijke regel in artikel 2 lid 2 onder c van de Wet. Burgemeester en wethouders vinden niet nakoming van dit gebod primair een verplichting dat ziet op het voorkomen van onrechtmatig financieel gewin aan de kant van de verhuurder en verhuurbemiddelaar. Nu het niet zelden voorkomt dat de waarborgsom vervolgens niet wordt terugbetaald, vinden burgemeester en wethouders het genoemde boetenormbedrag gerechtvaardigd.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel f van de Wet: Onrechtmatig in rekening brengen van servicekosten
Dit artikel verbiedt het de verhuurder of verhuurbemiddelaar om servicekosten in rekening te brengen anders dan in overeenstemming met de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Het komt regelmatig voor dat verhuurders naast de kale huurprijs onrechtmatig hoge servicekosten in rekening brengen zodat via die weg een hoger rendement uit de verhuur van woonruimte kan worden gehaald. Het Burgerlijk Wetboek en de rechtspraak stellen echter strikte eisen aan hetgeen wel of niet als servicekosten in rekening gebracht mag worden bij de huurder. Deze verplichting uit de Wet maakt het mogelijk om bestuursrechtelijk te handhaven op deze onrechtmatige wijze van servicekosten berekenen. Huurders mogen enkel de daadwerkelijk redelijke gemaakte servicekosten doorberekenen. Burgemeester en wethouder achten niet naleving van deze verplichting – die voorheen ook al dwingend voortvloeide uit het privaatrecht – als een ernstige overtreding omdat het de verhuurder in potentie een groot financieel voordeel kan verschaffen op onrechtmatige gronden.

Artikel 2, vierde lid van de Wet: Dienen van twee heren door verhuurbemiddelaar
In artikel 2, vierde lid, kent de Wet nog een verplichting die uitsluitend geldt voor verhuurbemiddelaars. In dit artikel is het reeds bestaande privaatrechtelijke verbod tot het dienen van twee heren opgenomen. Dit verbod houdt in dat een verhuurbemiddelaar geen kosten in rekening mag brengen bij een (aspirant) huurder voor het bemiddelen bij het vinden van woonruimte, indien de verhuurbemiddelaar (eveneens) in opdracht werkt van de verhuurder. Voor de vaststelling of het verbod op het dienen van twee heren is overtreden verwijzen burgemeester en wethoudersnaar de regelgeving en jurisprudentie die ontwikkeld is rondom het privaatrechtelijke verbod als opgenomen in artikel 417, vierde lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Burgemeester en wethouders achten overtreding van dit verbod ernstig, omdat het dienen van twee heren een overtreding is die ziet op onrechtmatig financieel gewin waarbij de huurder (soms hoge) kosten in rekening worden gebracht zonder dat daar daadwerkelijk bemiddelingswerkzaamheden tegenover staan.

Artikel 2a, eerste lid, van de Wet: Onrechtmatig hoge huurprijs zelfstandige woonruimte (WWS)
Met de invoering van de Wet betaalbare huur worden verhuurders verplicht gesteld om een maximale huurprijs te respecteren zoals bepaald door het Woningwaarderingsstelsel (WWS). Zowel de Huurcommissie als gemeenten kunnen te allen tijde toetsen of de huurprijs in lijn is met de huidige kwaliteit van de woning.

Deze toevoeging aan de Wet is met name belangrijk omdat er voorheen geen overwegend risico was voor de verhuurder bij te veel huur vragen. Het enige risico dat de verhuurder liep is dat het huurbedrag wordt gecorrigeerd naar het juiste bedrag. Dit maakt dat een verhuurder weinig te riskeren had bij het te veel vragen van huur, terwijl er wel veel valt te verdienen. Om die reden wordt er ook een boetenormbedrag tegenover gezet die volgens burgemeester en wethouders een voldoende afschrikwekkende werking heeft.

Artikel 2a, derde lid, van de Wet: Onrechtmatig hoge huurprijs onzelfstandige woonruimte (WWSO)
Zie voor toelichting onder *Artikel 2a, eerste lid, van de Wet: Onrechtmatig hoge huurprijs zelfstandige woonruimte (WWS)*

Artikel 2a, vierde lid, van de Wet: Onrechtmatige huurprijsverhoging
Zie voor toelichting onder *Artikel 2a, eerste lid, van de Wet: Onrechtmatig hoge huurprijs zelfstandige woonruimte (WWS)*

Categorie 3A. gericht op het vastleggen en onderhouden van de werkwijze ter preventie van woondiscriminatie

Artikel 3, eerste lid, van de Wet: Ontbreken van een werkwijze tegen woondiscriminatie
Van deze overtreding is sprake indien een verhuurder die beroeps- of bedrijfsmatig woonruimte aanbiedt geen werkwijze heeft vastgesteld die is gericht op het voorkomen van woondiscriminatie. De Wet verplicht verhuurders om over een concrete en schriftelijk vastgelegde werkwijze te beschikken waaruit blijkt hoe gelijke behandeling van woningzoekenden wordt gewaarborgd en discriminatie wordt voorkomen bij de selectie en verhuur van woonruimte.

Artikel 3, tweede lid, van de Wet: Geen (doeltreffende) maatregelen genomen en/of medewerkers hier niet over geïnformeerd
Deze overtreding doet zich voor wanneer de verhuurder geen passende maatregelen heeft getroffen om woondiscriminatie daadwerkelijk te voorkomen, of indien medewerkers die betrokken zijn bij de verhuur niet op de hoogte zijn gesteld van de geldende werkwijze. De wettelijke verplichting strekt verder dan het enkel opstellen van een werkwijze; de verhuurder dient alle betrokken medewerkers goed te instrueren zodat zij woondiscriminatie kunnen herkennen en voorkomen.

Artikel 3, derde lid, van de Wet: Werkwijze aanpassen op basis van opgedane ervaringen
Van deze overtreding is sprake indien de verhuurder de werkwijze tegen woondiscriminatie niet evalueert en niet aanpast wanneer opgedane ervaringen, signalen, klachten of gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven. Van verhuurders mag worden verwacht dat zij hun werkwijze periodiek beoordelen op effectiviteit en waar nodig actualiseren om discriminatie zo goed mogelijk te blijven voorkomen.

Artikel 3, vierde en vijfde lid, van de Wet: Werkwijze niet publiceren en/of schriftelijk vastleggen
Van deze overtreding is sprake indien de verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder er niet voor zorgt dat eenieder kennis kan nemen van de geldende werkwijze ter voorkoming van woondiscriminatie. De werkwijze dient op een voor derden toegankelijke en kenbare wijze beschikbaar te zijn, zodat woningzoekenden, huurders, medewerkers en toezichthouders hiervan kennis kunnen nemen. Het uitsluitend intern beschikbaar hebben van de werkwijze is onvoldoende.

Categorie 3B. Overtreding van artikelen gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur

Artikel 2, tweede lid, onderdeel a van de Wet: Ongerechtvaardigd onderscheid (discriminatie)

Dit artikel verplicht iedere verhuurder of verhuurbemiddelaar om het verhuurproces zo in te richten dat er geen ongerechtvaardigd onderscheid wordt gemaakt. De Wet werkt deze verplichting nader uit door de verhuurder of verhuurbemiddelaar te verplichten tot het hanteren van een heldere en transparante selectieprocedure, het gebruiken en communiceren van objectieve selectiecriteria bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte en het motiveren van de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders. Burgemeester en wethouders menen dat iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid of discriminatie ontoelaatbaar is op de woningmarkt en daarmee een misstand oplevert waarbij een hoog boetenormbedrag gerechtvaardigd is.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel b van de Wet: Intimidatie
Dit artikel verbiedt iedere vorm van intimidatie. De (reeds bestaande norm) om zich te onthouden van iedere vorm van (seksuele) intimidatie wordt daarmee eveneens verankerd in de regels van goed verhuurderschap. Het komt op de woningmarkt nog regelmatig voor dat huurders door een verhuurder of verhuurbemiddelaar (seksueel) worden geïntimideerd. Intimidatie raakt direct aan het gevoel van veiligheid van huurders en het woongenot. Ook worden huurders door intimidatie in bepaalde gevallen op oneigenlijke wijze bewogen om afstand te doen van huurrechten. Daarom vinden burgemeester en wethouders overtreding van deze regel van goed verhuurderschap een zeer zware overtreding en hanteren daarom een hoog boetenormbedrag. Daarmee beogen burgemeester en wethouder verhuurders af te schrikken om zich op intimiderende wijze uit te laten en overtreders van dit verbod hard te straffen.

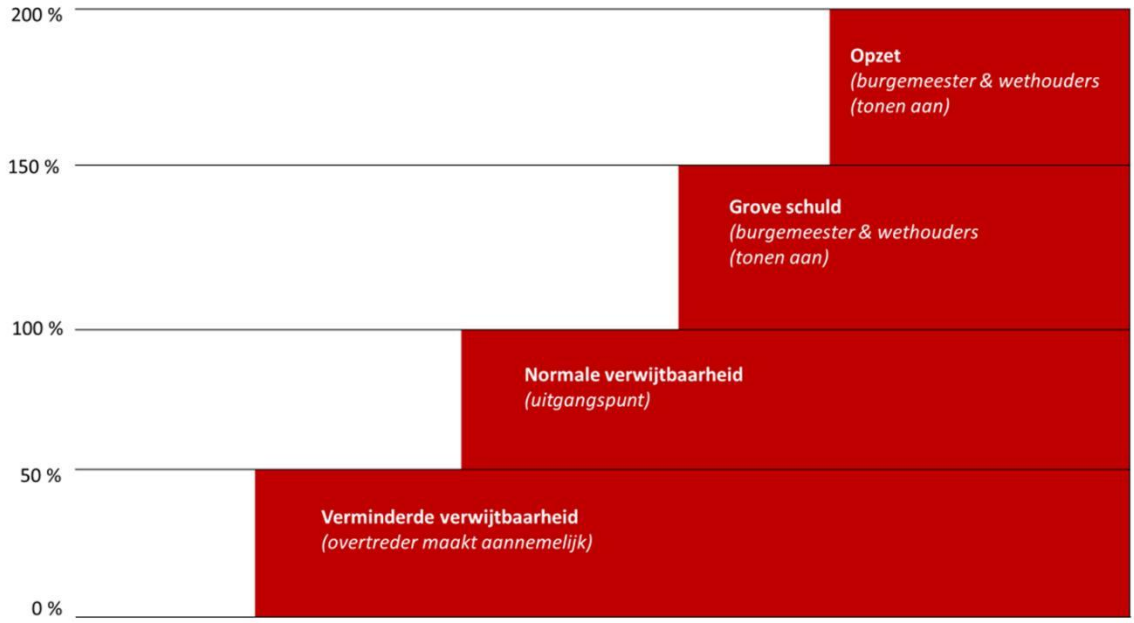
Artikel 2, derde lid, onderdeel a van de Wet: Afzonderlijke huur- en arbeidsovereenkomst arbeidsmigranten
Het komt regelmatig voor dat arbeidsmigranten een arbeidsovereenkomst aangaan waarin de door de werkgever aan de arbeidsmigrant verstrekte verblijfsruimte (dat dus ook een woonruimte kan zijn) gekoppeld wordt aan de voortzetting van de arbeidsovereenkomst. Dat betekent dat de arbeidsmigrant soms ten onrechte zijn verblijfsruimte moet verlaten indien de arbeidsovereenkomst eindigt. Dit maakt arbeidsmigranten zeer afhankelijk van hun werkgever en het voortbestaan van de arbeidsovereenkomst met de werkgever, hetgeen misbruik van omstandigheden in de hand werkt. Daarom kent de Wet de verplichting om deze arbeids- en huurovereenkomst separaat te verstrekken zodat het de arbeidsmigrant duidelijk is dat het niet voortzetten van de arbeidsovereenkomst niet altijd het einde van de huurovereenkomst impliceert. Burgemeester en wethouders vinden overtreding van dit verbod een ernstige misstand met een intimidatiecomponent. Om die reden is gekozen voor een hoog boetenormbedrag.

Artikel 7. Mate van verwijtbaarheid
Ingevolge artikel 5:46, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht dient het bestuursorgaan bij het bepalen van de hoogte van de bestuurlijke boete rekening te houden met de ernst van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid van de overtreder. De ernst van de overtreding is al verdisconteerd in de hoogte van de boetenormbedragen. Opgemerkt wordt dat, gelet op de te beschermen belangen, een voldoende afschrikwekkende en doeltreffende boete opgelegd dient te worden.

In het eerste lid is bepaald dat standaard wordt uitgegaan van normale verwijtbaarheid, waarbij in beginsel 100% van de boetenormbedragen als boete wordt opgelegd aan de overtreder per overtreding. Van normale verwijtbaarheid is sprake indien geen sprake is van opzet of grove schuld en er geen reden is om verminderde verwijtbaarheid aan te nemen. Indien uit de feiten en omstandigheden blijkt dat de overtreder grove schuld of opzet kan worden verweten kunnen burgemeester en wethouders een hogere boete opleggen op grond van het tweede lid. Het tweede lid biedt ook de mogelijkheid om het boetebedrag te verlagen wanneer de overtreder aannemelijk maakt dat uitgegaan moet worden van verminderde verwijtbaarheid.

Hiermee wordt recht gedaan aan de verschillende maten van verwijtbaarheid die bestaan bij overtredingen. Er wordt dus onderscheid gemaakt tussen vier categorieën van verwijtbaarheid, namelijk verminderde verwijtbaarheid, normale verwijtbaarheid, grove schuld en opzet. Een boete wordt uitsluitend opgelegd wanneer er sprake is van enige mate van verwijtbaarheid, aangezien er bij het ontbreken van verwijtbaarheid ingevolge artikel 5:41 van de Algemene wet bestuursrecht geen bestuurlijke boete kan worden opgelegd.

Mate van verwijtbaarheid in relatie tot het boetenormbedrag



Toepassing mate van verwijtwaarheid bij boetenormbedrag

Artikel 8. Inwerkingtreding

Dit artikel regelt dat deze beleidsregel op de dag na bekendmaking in werking treedt.