

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Martijn Kreling
m1.kreling@nijmegen.nl
T 024 – 329 0638080321

Ons kenmerk

D241078432

Datum 14 januari 2025
Onderwerp Beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Nijmegen

Geachte leden van de raad,

De druk op de woningmarkt is onverminderd groot. Deze oververhitting zorgt soms ook voor misstanden bij de verhuur van woningen. Denk hierbij onder meer aan intimidatie, onrechtmatig gebruik van servicekosten en te hoge huurprijzen. Om deze ongewenste praktijken op de woningmarkt tegen te gaan is op 1 juli 2023 de Wet goed verhuurderschap (hierna: de Wet) in werking getreden en per 1 juli 2024 ook de Wet betaalbare huur. Deze laatste wet heeft sinds 1 januari 2025 de Wet goed verhuurderschap gewijzigd zodat gemeenten kunnen handhaven op huurprijzen die niet conform het woningwaarderingssysteem (voor onzelfstandige woonruimte) zijn, afgekort het WWS en WWSO genoemd.

Veel gaat ook wel goed en we hebben dan ook het vertrouwen dat huurders en verhuurders er in de eerste plaats onderling uit kunnen komen bij geschillen. Mocht een verhuurder na herhaaldelijke waarschuwingen toch de normen van goed verhuurderschap blijven overtreden, dan heeft het college ook de bevoegdheid om bestuurlijke boetes op te leggen. Uit het oogpunt van rechtszekerheid en transparantie voor zowel de verhuurder als de huurder heeft het college ervoor gekozen om daarvoor een beleidsregel bestuurlijke boetes (hierna: boetebeleid) vast te stellen. In deze brief licht het college het handhavingprotocol- en het boetebeleid toe.

Verder zal worden toegelicht waarom het college definitief geen voorstel zal doen voor een vergunningsplicht bij reguliere verhuur van woningen. Afsluitend gaat het college nog in op de toegezegde communicatieactie in de beantwoording van schriftelijke vragen van de fracties D66 en CDA van 21 mei 2024 (kenmerk: D240405366) over de implementatie van de Wet goed verhuurderschap.

1. Beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Nijmegen

Handhaving via escalatieladder

De wetgever geeft in haar toelichting op de Wet aan dat er in het kader van de handhaving in principe een zogenoemde escalatieladder moet worden toegepast. Op die manier wordt niet alleen ingezet op straffen, maar ook op het stimuleren van naleving en het voorkomen

van overtredingen. Het stapsgewijs doorlopen van de escalatieladder is echter geen wettelijke plicht. Het college kiest ervoor om de diverse overtredingen op de Wet onder te verdelen in drie verschillende categorieën, waarbij per categorie in de basis een andere escalatieladder wordt doorlopen. Het betreft een basisuitgangspunt, dus er kan van worden afgeweken als de specifieke casus daarom vraagt.

- i. *Overtreding van artikelen gericht op het voldoen aan administratieve eisen*
Bij deze categorie overtredingen kiezen burgemeester en wethouders voor het geven van een waarschuwing bij de eerste geconstateerde overtreding. Bij een volgende geconstateerde overtreding zal worden gekozen voor de last onder dwangsom. Bieden beide herstelsancties geen oplossing voor het beëindigen van het onrechtmatige gedrag van de overtreder, zal vervolgens een bestuurlijke boete worden opgelegd.
- ii. *Overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin*
Bij deze categorie overtredingen kiezen burgemeester en wethouders voor de last onder dwangsom als sanctie voor de eerste geconstateerde overtreding. Denk hierbij aan het in rekening brengen van een te hoge huurprijs of onrechtmatige servicekosten. Bij een volgende geconstateerde overtreding zal een bestuurlijke boete worden opgelegd.
Voor deze categorie geldt overigens dat we huurders adviseren om eerst – met ondersteuning van Stichting Huurteams Nijmegen – de weg van de Huurcommissie te bewandelen. De gemeente kan er namelijk niet voor zorgen dat de huurder zijn te veel betaalde huur of servicekosten ook terug kan krijgen. Dat kan alleen via de privaatrechtelijke weg. De uitspraak van de Huurcommissie vormt vervolgens de onderbouwing om daar ook bestuursrechtelijke sancties aan te verbinden richting de verhuurder.
- iii. *Overtreding van artikelen gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur*
Bij deze categorie overtredingen kiest het college voor het direct opleggen van een bestuurlijke boete. Het met de overtreding gepaard gaande leed voor de huurder is immers niet te herstellen, waardoor een herstelsanctie niet passend is. Denk hierbij aan een ernstige vorm van intimidatie richting de huurder om deze uit de woning te bewegen.

Aanvullend zal aan de overtreder bij het geven van de waarschuwing of het opleggen van een last onder dwangsom worden gemeld dat bij een volgende overtreding een bestuurlijke boete kan worden opgelegd en dat zijn gegevens openbaar zullen worden gemaakt. Wanneer 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.

Uitgangspunten beleidsregels

De Wet goed verhuurderschap moet de sterk ongelijke positie van de huurder ten opzichte van de verhuurder nivelleren. Bijgaande 'Beleidsregel bestuurlijke boete goed verhuurderschap Nijmegen' voorziet in een boetebeleid waarin beschreven wordt op welke wijze het college gebruik maakt van haar bevoegdheid om bij de verschillende

overtredingen op de Wet een bestuurlijke boete op te leggen. Om de boetebedragen van verschillende gemeenten op elkaar aan te laten sluiten zijn de beleidsregels van de G5-gemeenten als basis genomen.

Omdat niet iedere opzichzelfstaande verplichting een even ernstige schending van de normen van goed verhuurderschap oplevert zijn de overtredingen met bijbehorende boetenormbedragen onderverdeeld naar drie categorieën. Daarbij bepaalt de ernst van de betreffende overtreding in de eerste plaats de hoogte van het boetenormbedrag.

- i. *Overtreding van artikelen gericht op het voldoen aan administratieve eisen*
Het gaat dan bijvoorbeeld om overtredingen behorende tot de informatieverstrekkingsplicht, zoals het niet verstrekken van de contactgegevens over het gemeentelijk meldpunt aan de huurder. Deze administratieve overtredingen kwalificeert het college als minder erge overtredingen, waar ook een lager boetenormbedrag aan wordt gekoppeld, namelijk €1.000,- bij een niet-bedrijfsmatige en €5.000,- bij een bedrijfsmatige overtreder.
- ii. *Overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin*
Dan zijn er ook overtredingen op 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. Voor deze type overtredingen kiest het college voor een boetenormbedrag van €5.000,- bij een niet-bedrijfsmatige en €10.000,- bij een bedrijfsmatige overtreder.
- iii. *Overtreding van artikelen gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur*
Tot slot kwalificeert het college intimidatie, woondiscriminatie en het niet scheiden van woon- en werkcontract bij arbeidsmigranten als de meest zware overtredingen binnen deze Wet. Deze worden om die reden dan ook bestraft met het hoogste boetenormbedrag, te weten €10.000,- bij een niet-bedrijfsmatige en €20.000,- bij een bedrijfsmatige overtreder.

Naast de differentiatie naar de ernst van de overtreding kan er in het uiteindelijke boetebedrag nog gedifferentieerd worden naar de mate van verwijtbaarheid. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin zij aangeeft dat er in de beleidsregels voldoende onderscheid moet worden gemaakt naar de mate van verwijtbaarheid van de overtreder ten aanzien van een overtreding.¹ De Afdeling gaat daarbij uit van vier maten van verwijtbaarheid, namelijk verminderde verwijtbaarheid, normale verwijtbaarheid, grove schuld en opzet. Bij het bepalen van de mate van verwijtbaarheid kunnen dan in ieder geval de volgende omstandigheden meewegen:

- a. eerdere interventies of geconstateerde overtredingen;
- b. overtredingen van andere aard in de controleperiode;
- c. het behaald voordeel met de overtreding;
- d. de invloed/duur van de overtreding; en

¹ <https://www.raadvanstate.nl/@132031/standaardboete-wet-arbeid-vreemdelingen/ECLI:NL:RVS:2022:1973>

e. of de overtreding op eigen initiatief is beëindigd.

Verder wordt nog onderscheid gemaakt tussen bedrijfsmatig handelen (een verhuurder met meerdere woningen of een verhuurbemiddelaar) en niet-bedrijfsmatig handelen. 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 we voor diegenen die bedrijfsmatig handelen een extra verantwoordelijkheidsplicht.

Buiten de genoemde differentiatiemogelijkheden zijn er ten slotte nog twee aspecten die invloed hebben op het uiteindelijke boetebedrag. Zo levert recidive binnen een tijdvak van vier jaar na oplegging van de eerste opgelegde bestuurlijke boete na een geconstateerde overtreding een verdubbeling van het boetenormbedrag op. Daarentegen kan een geringe financiële draagkracht van de overtreder juist weer meegenomen worden om het boetebedrag (verder) te verlagen.

Met dit boetebeleid verwacht het college enerzijds voldoende bescherming te bieden voor de huurder en anderzijds ook voldoende maatwerk te kunnen bieden in het boetebedrag naar gelang de omstandigheden van de overtreding en overtreder. Voor een uitgebreidere toelichting van de beleidsregels wordt verwezen naar de beleidstoelichting in bijgaande 'Beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Nijmegen'.

2. Verhuurvergunning reguliere verhuur woningen

Op grond van de Wet goed verhuurderschap kan aanvullend op de algemene regels ook een gebiedsgerichte vergunningplicht worden ingevoerd voor de verhuur van (bepaalde categorieën van) woonruimten. Bij de voorbereiding van zo'n vergunningsplicht moet aangetoond worden dat de leefbaarheid in het desbetreffende gebied onder druk staat. Ook moet onderbouwd zijn, waarom het invoeren van de verhuurvergunning noodzakelijk en geschikt is, om de leefbaarheid in het desbetreffende gebied te behouden. De voorwaarden die het college vervolgens aan een vergunning voor de reguliere verhuur van woonruimte kan verbinden mogen gaan over:

1. de wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap; en
2. het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan.

Voorheen viel daar als mogelijke voorwaarde ook de maximale huurprijs en huurprijsverhoging voor zelfstandige woonruimten (in het sociale segment) onder. Door de Wet betaalbare huur is de handhavingsmogelijkheid op onrechtmatig hoge huurprijzen echter per 1 januari 2025 opgenomen in de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap, waardoor alleen de twee bovengenoemde voorwaarden overblijven als optie. De meerwaarde van een verhuurvergunning is daarmee nihil geworden. Ten aanzien van de eerstgenoemde voorwaarde geldt immers dat de verhuurder zich per definitie moet houden aan de algemene regels. Zo niet, dan kunnen we daar als gemeente al op handhaven. Ook ten aanzien van het onderhoud is dat het geval. Komt het kwaliteitsniveau van de woning onder het minimumniveau zoals bepaald in de

Omgevingswet / Besluit bouwwerken leefomgeving, dan staan via die route al dezelfde handhavinginstrumenten ter beschikking. Bovendien is het met de verhuurvergunning niet mogelijk om een hoger kwaliteitsniveau af te dwingen.

Het college zal dan ook definitief geen voorstel doen voor een verhuurvergunningsplicht voor de reguliere verhuur van woonruimten. Ten aanzien van de andere vergunningsplichtoptie in de Wet goed verhuurderschap, die voor de huisvesting van arbeidsmigranten, is er nog geen definitief uitsluitsel. Deze afweging wordt gemaakt binnen het bredere dossier arbeidsmigranten.

3. Communicatieactie Meldpunt huurders

In de beantwoording op schriftelijke vragen van de fracties D66 en CDA van 21 mei 2024 (kenmerk: D240405366) heeft het college toegezegd met een communicatieactie te komen om het 'Meldpunt huurders' onder de aandacht te brengen. De aanvankelijke planning hiervoor was rond 1 juli en een volgende in september richting de (nieuwe) studenten. Deze communicatieactie heeft echter nog niet plaatsgevonden, vanwege het volgende: De gemeentelijke handhaving op te hoge huurprijzen, volgend uit de Wet betaalbare huur, is door een wijziging van de Eerste Kamer uitgesteld naar 1 januari 2025 in plaats van het aanvankelijk voorgestelde 1 juli 2024. Daarmee verviel de noodzaak en de juiste timing om de communicatieactie rond de zomer te laten plaatsvinden. Verder hebben we ervoor gekozen om de organisatie achter het meldpunt te herstructureren. Dit vanwege de overheveling van de BRIKS-taken naar de gemeente en de wens om, voor in ieder geval de woononderdelen, een integrale benadering op te zetten.² Deze stappen zijn nog in ontwikkeling, maar hebben geen gevolgen voor de meldmogelijkheid van de huurders.

Met de vaststelling van de 'Beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Nijmegen' start nu ook de communicatieactie richting de burgers van Nijmegen.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester

Bijlage

1. Beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Nijmegen

² Zie ook de raadsinformatiebrief 'Evaluatie kamerverhuurbeleid 2024' (kenmerk: D240963629)