

Beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Nijmegen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen,

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

BESLUIT

Vast te stellen: Beleidsregel bestuurlijke boetes goed verhuurderschap Nijmegen

Artikel 1 Begrippen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a) Bedrijfsmatige overtreding: een overtreding gepleegd door een overtreder die ten minste twee zelfstandige woonruimten verhuurt of een overtreder die een verhuurbemiddelaar is als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- b) Bijstandsnorm: hoogte van de bijstandsuitkering gerelateerd aan de leeftijd en huishouden van de overtreder als geregeld in de Participatiewet;
- c) Bestuurlijke boete: de bestraffende sanctie als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid, onderdeel c van de Algemene wet bestuursrecht;
- d) Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen;
- e) 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;
- f) Niet-bedrijfsmatige overtreding: een overtreding gepleegd door een overtreder die niet meer dan één zelfstandige woonruimte verhuurt
- g) Overtreder: degene die de overtreding pleegt of medepleegt als bedoeld in artikel 5:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
- h) Overtreding: een overtreding als bedoeld in artikel 5:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;
- i) 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 is geconstateerd;

- j) Verblijfsruimte: een verblijfsruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- k) Vermogen: bezittingen die behoren tot de rendementsgrondslag bedoeld in artikel 5.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001;
- l) Wet: de Wet goed verhuurderschap.
- m) Woonruimte: een woonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet.

Artikel 2 Reikwijdte beleidsregel

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

Artikel 3 Uitgangspunt bij boeteoplegging

1. De in artikel 4 van deze beleidsregel genoemde boetenormbedragen gelden voor iedere separate geconstateerde overtreding van de regels van goed verhuurderschap zoals opgenomen in artikel 2 en 2a van de Wet. Indien een verhuurder meerdere regels van goed verhuurderschap overtreedt, worden de daarmee corresponderende boetebedragen gecumuleerd aan de overtreder opgelegd tot het wettelijke maximumbedrag dat in artikel 19 eerste lid van de Wet is vastgesteld.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een lagere boete opleggen indien de overtreder aannemelijk maakt dat de vastgestelde boete wegens bijzondere omstandigheden te hoog is.

Artikel 4 Boetenormbedragen

1. Bij niet-bedrijfsmatige geconstateerde overtredingen hanteren burgemeester en wethouders de boetenormbedragen zoals opgenomen in Bijlage 1.
2. Bij bedrijfsmatige overtredingen hanteren burgemeester en wethouders de boetenormbedragen zoals opgenomen in Bijlage 2.

Artikel 5 Mate van verwijtbaarheid

1. Bij de berekening van de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 2 of 2a van de Wet wordt voor alle overtredingen zoals omschreven in artikel 4 van deze beleidsregel als uitgangspunt het vastgestelde boetenormbedrag gehanteerd. Deze normbedragen zijn van toepassing indien sprake is van normale verwijtbaarheid.
2. Indien sprake is van een andere mate van verwijtbaarheid gaan burgemeester en wethouders in afwijking van het eerste lid bij de berekening van de bestuurlijke boete uit van de volgende categorisering:
 - a. Burgemeester en wethouders hanteren 200% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag zoals omschreven in artikel 4 indien de overtreder naar het oordeel van burgemeester en wethouders opzettelijk handelt in strijd met de Wet.
 - b. Burgemeester en wethouders hanteren 150% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag zoals omschreven in artikel 4 indien naar het oordeel van burgemeester en

wethouders sprake is van ernstige nalatigheid of omstandigheden die in onderlinge samenhang bezien leiden tot grove schuld bij de overtreder.

c. Burgemeester en wethouders hanteren 50% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag zoals omschreven in artikel 4 indien de overtreder aannemelijk maakt dat de ernst van de overtreding beperkt is of indien de overtreder aannemelijk maakt dat er sprake is van verminderde verwijtbaarheid ten aanzien van de geconstateerde overtreding.

3. Bij het bepalen van de mate van verwijtbaarheid zoals omschreven in lid 1 en lid 2 kunnen 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
 - e. of de overtreding op eigen initiatief van de overtreder is beëindigd.

Artikel 6 Geringe financiële draagkracht van de overtreder

1. Burgemeester en wethouders kunnen de op te leggen boete verlagen indien de overtreder aannemelijk maakt dat, gelet op de geringe financiële draagkracht van de overtreder, oplegging van het volledige bedrag 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 de 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, zoals omschreven in het tweede lid zich voordoet, kunnen burgemeester en wethouders rekening houden met eventueel aanwezig vermogen, andere inkomsten dan omschreven in het tweede 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 geconstateerde overtreding.
4. Bij geringe financiële draagkracht bij rechtspersonen met een reële onderneming kunnen burgemeester en wethouders de boete verlagen in het geval 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. In een situatie zoals omschreven in het vierde lid verlagen burgemeester en wethouders de boete niet indien de overtreder onvolledige, onjuiste of vervalste documenten overlegt om de geringe financiële draagkracht aan te tonen.
6. Om burgemeester en wethouders in staat te stellen te beoordelen of de boete op grond van geringe financiële draagkracht van de overtreder verlaagd kan worden 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 aantoon 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 uitkeringsspecificatie 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 7 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregel bestuurlijke boetes Goed verhuurderschap Nijmegen.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van: 14 januari 2025.

de gemeentesecretaris

A.P.W. van de Klift

de burgemeester

H.M.F. Bruls

Toelichting

1 Algemeen

De Wet goed verhuurderschap (hierna ook: 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 sprake is van een overtreding van deze Wet dan wel hiervan melding wordt gemaakt gaan burgemeester en wethouders met de overtreder eerst in gesprek en volgt eventueel een waarschuwing. Indien een gesprek met de verhuurder niet helpt om het onrechtmatige gedrag te beëindigen zal naar gelang de categorie overtreding de volgende escalatieladder worden toegepast. Zie de tabellen van Bijlage 1 en 2 om te zien welke overtredingen van de Wet vallen onder welke categorie.

- ***overtreding van artikelen gericht op het voldoen aan administratieve eisen***
Bij deze categorie overtredingen kiezen burgemeester en wethouder voor het opleggen 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.
- ***overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin***
Bij deze categorie overtredingen kiezen burgemeester en wethouder voor de last onder dwangsom als sanctie voor de eerste geconstateerde overtreding. Bij een volgende geconstateerde overtreding zal een bestuurlijke boete worden opgelegd.
- ***overtreding van artikelen gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur***
Bij deze categorie overtredingen kiezen burgemeester en wethouder 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.

Aanvullend zal aan de overtreder bij het opleggen van de waarschuwing of last onder dwangsom worden gemeld dat bij een volgende overtreding een bestuurlijke boete zal worden opgelegd en dat zijn gegevens openbaar zullen worden gemaakt. 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 huurprijzen. Tot slot onderscheiden we nog de categorie misstanden bij

verhuur 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 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, 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 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 2024: €25.750) en bij recidive het maximum van de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (per 1 januari 2024: €103.000). 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.

2 Artikelsgewijze toelichting

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.

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, twee of meer zelfstandige woonruimten verhuurt of meerdere verblijfsruimten verhuurd. 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) *Bijstandsnorm:* De bijstandsnorm sluit aan bij de hoogte van de bijstandsuitkering als geregeld in de Participatiewet. De bijstandsnorm is afhankelijk van de leeftijd en grootte van het huishouden van de overtreder.

c) *Boete:* Met boete wordt bedoeld de bestuurlijke sanctie die beoogt leed toe te voegen aan de overtreder. Deze definitie sluit aan bij de definitie van bestraffende sanctie als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid, onder c, van de Algemene wet bestuursrecht. De bestraffende sanctie onderscheidt zich van de herstelsancties. Bestraffende sancties zijn gericht op het bestraffen van de overtreder, herstelsancties zijn gericht op het beëindigen of ongedaan maken van de overtreding of de gevolgen daarvan, dan wel het voorkomen van herhaling.

d) *Burgemeester en wethouders:* Met burgemeester en wethouders wordt in deze beleidsregel bedoeld het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen.

e) *Netto maandinkomen:* Met netto maandinkomen wordt bedoeld de maandelijkse inkomsten uit werk en woning na aftrek van belastingen en premies. De definitie sluit aan bij de inkomsten die in box 1 vallen als bedoeld in de Wet Inkomstenbelasting 2001.

f) *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 niet meer dan één zelfstandige woonruimte verhuurt. Op die manier maken we al onderscheid in de mate van professionaliteit, en de daarmee gepaarde mate van zorgplicht, van de overtreder.

g) *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). De definitie van overtreder sluit aan bij artikel 5:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

h) *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 op gedragingen die in strijd zijn met de regels uit de Wet goed verhuurderschap.

i) *Recidive*. Met recidive wordt bedoeld dat er sprake is van een herhaalde overtreding van een regel van goed verhuurderschap binnen een periode van vier jaar sinds een laatste boete is opgelegd voor overtreding van de Wet goed verhuurderschap.

j) *Verblijfsruimte*. Deze definitie van verblijfsruimte sluit aan bij de definitie in de Wet goed verhuurderschap.

k) *Vermogen*. Het vermogen zijn de bezittingen die behoren tot de rendementsgrondslag waar vervolgens belasting over betaald dient te worden. Het zijn de bezittingen die vallen in box 3 als bedoeld in artikel 5.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001.

l) *Wet*. Met de Wet wordt bedoeld de Wet goed verhuurderschap en alle toekomstige wijzigingen daarvan.

m) *Woonruimte*. Deze definitie van woning sluit aan bij de definitie in de Wet goed verhuurderschap.

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 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 boetes die na dag van bekendmaking van deze beleidsregel zijn opgelegd.

Artikel 3 Uitgangspunt bij boeteoplegging

In het eerste 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 het tweede lid is bepaald dat burgemeester en wethouders alleen in geval van bijzondere omstandigheden de boete matigen.

Artikel 4 Boetenormbedragen

Bij het bepalen van de boetenormbedragen, zoals opgenomen in de tabellen van Bijlage 1 en 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:

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 ongewis 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 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:*

Door de Wet betaalbare huur wordt per 1 januari 2025 de Wet goed verhuurderschap op een aantal punten gewijzigd 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.

Artikel 2, derde lid, onderdeel b van de Wet: Informatieverstrekkingsplicht begrijpelijk taal

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.

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 privaatrechtelijke 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 worden doorberekend. 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 wethouders naar 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 wordt 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 Woningwaarderingssysteem (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)*

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 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.

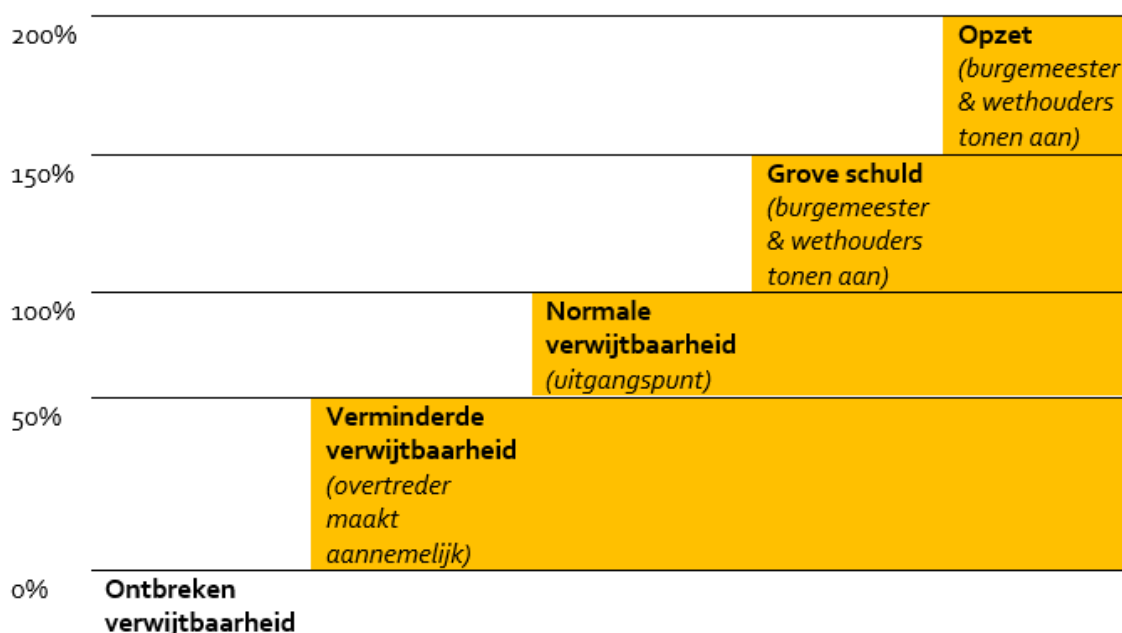
Artikel 5 Mate van verwijtbaarheid

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.

Percentage boetenormbedragen, passend naar mate van verwijtbaarheid



In het derde lid zijn omstandigheden genoemd die meegewogen worden bij het vaststellen van de verwijtbaarheid van de overtreder.

Artikel 6 Geringe financiële draagkracht van de overtreder

Artikel 6 regelt dat burgemeester en wethouders de boete kunnen verlagen indien de overtreder aannemelijk maakt dat gelet op de geringe financiële draagkracht van de overtreder de volledige boete onevenredige gevolgen heeft voor de overtreder.

In het tweede lid is bepaald dat sprake kan zijn van matiging als vanwege financiële draagkracht het netto maandinkomen van de overtreder voldoende is om de boete te betalen bij een aflossingstermijn van 5 jaar (60 maandelijkse termijnen). Indien bij aflossing van de volledige boete in vijf jaar het netto maandinkomen daalt tot onder de bijstandsnorm is er aanleiding voor burgemeester en wethouders om de boete te matigen. Er is niet gekozen om rekening te houden met de beslagvrije voet. De bijstandsnorm is altijd gelijk aan of hoger dan de beslagvrije voet.

Het derde lid bepaalt dat bij deze berekening burgemeester en wethouders rekening kunnen houden met eventueel aanwezig vermogen, andere belastbare inkomsten dan bedoeld in het tweede lid, het voordeel dat de overtreder heeft genoten uit de overtreding, draagkracht en vermogen van de andere leden van het huishouden van de overtreder. Bij de beoordeling van de financiële draagkracht van de overtreder kunnen burgemeester en wethouders rekening houden met gegevens van de afgelopen drie jaar. Zo wordt anticipatiegedrag van de overtreder en het vormen van kunstmatige constructies om de boete te matigen voorkomen.

In het vierde lid wordt bepaald dat bij rechtspersonen burgemeester en wethouders de boete alleen matigen indien het een rechtspersoon betreft met een reële onderneming en de boete kan leiden tot een faillissement of een daarmee vergelijkbare situatie en dit ernstige gevolgen heeft voor de overtreder of medewerkers van de overtreder. Met reële onderneming wordt bedoeld dat de rechtspersoon daadwerkelijk een bedrijf uitoefent en werknemers in dienst heeft. Het betreft aldus geen lege BV.

Het vijfde lid bepaalt dat in het geval de overtreder onjuiste of vervalste documenten overlegt om aan te tonen dat de draagkracht gering is burgemeester en wethouders de boete niet matigen. Hieronder valt ook het achterhouden van relevante documenten.

Het is aan de overtreder om een beroep te doen op matiging van de boete op grond van geringe financiële draagkracht. De overtreder overlegt daarbij op grond van het zesde lid in ieder geval, indien relevant, de volgende stukken:

- de aangiften en definitieve aanslagen Inkomstenbelasting van de Belastingdienst over de drie jaren voorafgaand aan de overtreding van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden;
- een kopie van de huurovereenkomst, in het geval een bewijs nodig is dat aantoonst dat de overtreder een woning huurt;
- de aanslagen onroerende zaakbelasting van de afgelopen drie jaren in geval de overtreder of een ander lid van het huishouden panden bezit. Dit hoeft niet voor de eigen woning van de overtreder;
- bankafschriften van rekeningcourant- en spaarrekeningen van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden over de periode van drie jaar voor de datum waarop de bestuurlijke boete werd opgelegd;
- de meest recente salaris- of uitkeringsspecificatie van de overtreder en eventueel de andere leden van het huishouden;
- jaarrekening en winst- en verliesrekening van de afgelopen drie jaar voorafgaand aan de overtreding;
- de aangiften en definitieve aanslagen Vennootschapsbelasting van de Belastingdienst over de drie jaren voorafgaand aan de overtreding.

Burgemeester en wethouders matigen de boete niet indien de overtreder geen volledige inzage geeft in diens financiële situatie en gevraagde stukken die relevant zijn om de financiële draagkracht te beoordelen, niet overlegt.

Artikel 7 Inwerkingtreding

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

Bijlage 1: boetenormbedragen niet-bedrijfsmatige overtredingen

Tabel 1: overtreding van artikelen gericht op het voldoen aan administratieve eisen

Artikel in de wet	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive
Artikel 2, tweede lid, onder d	Niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	€1.000	€5.000
Artikel 2, tweede lid, onder e	Niet schriftelijk verstrekken van diverse informatie aan de huurder	€1.000	€5.000
Artikel 2, derde lid, onder b	Informatie niet verstrekt in een taal waarin de arbeidsmigrant helder kan communiceren.	€1.000	€5.000

Tabel 2: overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin

Artikel in de wet	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive
Artikel 2, tweede lid, onder c	In rekening brengen van een te hoge waarborgsom	€5.000	€10.000
Artikel 2, tweede lid, onder f	In rekening brengen van onrechtmatige servicekosten	€5.000	€10.000
Artikel 2, vierde lid	Berekenen van dubbele bemiddelingskosten	€5.000	€10.000
Artikel 2a, eerste lid	In rekening brengen van een te hoge huurprijs o.b.v. WWS	€5.000	€10.000
Artikel 2a, derde lid	In rekening brengen van een te hoge huurprijs o.b.v. WWSO	€5.000	€10.000
Artikel 2a, vierde lid	Het toepassen van een te hoge huurverhogingspercentage	€5.000	€10.000

Tabel 3: overtreding van artikelen gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur

Artikel in de wet	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive
Artikel 2, tweede lid, onder a	Iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid in de selectieprocedure (discriminatie)	€10.000	€20.000
Artikel 2, tweede lid, onder b	Iedere vorm van intimidatie	€10.000	€20.000
Artikel 2, derde lid, onder a	Huurovereenkomst niet afzonderlijk van arbeids-overeenkomst	€10.000	€20.000

Bijlage 2: boetenormbedragen bedrijfsmatige overtredingen

Tabel 1: overtreding van artikelen gericht op het voldoen aan administratieve eisen

Artikel in de wet	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive
Artikel 2, tweede lid, onder d	Niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst	€5.000	€10.000
Artikel 2, tweede lid, onder e	Niet schriftelijk verstrekken van diverse informatie aan de huurder	€5.000	€10.000
Artikel 2, derde lid, onder b	Informatie niet verstrekt in een taal waarin de arbeidsmigrant helder kan communiceren.	€5.000	€10.000

Tabel 2: overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin

Artikel in de wet	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive
Artikel 2, tweede lid, onder c	In rekening brengen van een te hoge waarborgsom	€10.000	€20.000
Artikel 2, tweede lid, onder f	In rekening brengen van onrechtmatige servicekosten	€10.000	€20.000
Artikel 2, vierde lid	Berekenen van dubbele bemiddelingskosten	€10.000	€20.000
Artikel 2a, eerste lid	In rekening brengen van een te hoge huurprijs o.b.v. WWS	€10.000	€20.000
Artikel 2a, derde lid	In rekening brengen van een te hoge huurprijs o.b.v. WWSO	€10.000	€20.000
Artikel 2a, vierde lid	Het toepassen van een te hoge huurverhogingspercentage	€10.000	€20.000

Tabel 3: overtreding van artikelen gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur

Artikel in de wet	Toelichting artikel	Eerste overtreding	Recidive
Artikel 2, tweede lid, onder a	Iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid in de selectieprocedure (discriminatie)	€20.000	€40.000
Artikel 2, tweede lid, onder b	Iedere vorm van intimidatie	€20.000	€40.000
Artikel 2, derde lid, onder a	Huurovereenkomst niet afzonderlijk van arbeids-overeenkomst	€20.000	€40.000