Samenvatting

Het College stelt de beleidsregels Wet goed verhuurderschap Maastricht 2026 inclusief de boetetabel vast. Door het vaststellen van de beleidsregels Wet goed verhuurderschap Maastricht 2026 legt het college vast hoe Maastricht de landelijke regels voor goed verhuurderschap handhaaft. De beleidsregels geven duidelijkheid over wanneer en hoe de gemeente optreedt tegen verhuurders die zich niet aan de Wet goed verhuurderschap houden. Het handhaven op deze wet bevordert de aanpak van misstanden op de woningmarkt, zoals te hoge huurprijzen en discriminatie. Dit draagt bij aan een goede en veilige woonomgeving voor huurders in Maastricht.

1. Beslispunten

Het college besluit:

1. De beleidsregels Wet goed verhuurderschap Maastricht 2026 inclusief de boetetabel vast te stellen en deze bekend te maken via Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties en de Decentraleregelingenbank.
2. Het “Aanwijzingsbesluit Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur’’ d.d. 10 december 2024 in te trekken.
3. De Raad hierover te informeren met raadsinformatiebrief.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 14 oktober 2026:

Conform.

2. Aanleiding

Met de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap op 1 juli 2023 en de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 beschikken gemeenten over aanvullende bevoegdheden om misstanden op de huurmarkt tegen te gaan. De wetgeving introduceert landelijke normen voor goed verhuurderschap en biedt gemeenten de mogelijkheid toezicht te houden op onder meer ongewenst verhuurgedrag, te hoge huurprijzen en onjuiste huurverhogingen.
Aanleiding voor deze wetgeving is dat er bij de verhuur van woningen regelmatig misstanden voorkomen en dat de mogelijkheid om integraal richting een verhuurder op te treden ontbreekt. Bovendien zijn huurders en woningzoekenden ook terughoudend om richting verhuurders of verhuurbemiddelaars stappen te ondernemen. De Wet voorziet in de bevoegdheid voor gemeenten om op basis van een handhavingsverzoek, melding of op eigen initiatief handhavend op te treden.
De gemeente Maastricht is verantwoordelijk voor de uitvoering van deze wetgeving en heeft hiervoor een meldpunt goed verhuurderschap ingericht. Deze uitvoering vindt nu plaats op basis van de Wet goed verhuurderschap en het Collegevoorstel Uitvoering Wet betaalbare huur en Wet goed verhuurderschap vanaf 2025 (december 2024). Doordat er sinds het collegevoorstel meer ervaring is met de uitvoering van de wetgeving, kunnen we deze wijze van uitvoering nu nader omschrijven. Dat doen we met deze beleidsregels. Hiermee stelt het college nadere kaders vast voor een transparante en consistente toepassing van de wettelijke bevoegdheden. In de beleidsregels maakt het college keuzes over wanneer en op welke wijze de Wet in Maastricht zal worden toegepast.

3. Beoogd effect

Met de beleidsregels wordt beoogd om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en huurders beter te beschermen. Dit draagt bij aan een eerlijke, veilige en toegankelijke huurwoningmarkt in Maastricht. De beleidsregels sluiten daarmee aan op de ambities uit het coalitieakkoord 2026 – 2030 om woningen betaalbaar te houden, de leefbaarheid van buurten te verbeteren en particuliere verhuurders aan te spreken op hun verantwoordelijkheden.

Met de beleidsregels wil de gemeente inzichtelijk maken:

- wanneer en op welke manier gehandhaafd wordt bij een overtreding van de Wet;
- wanneer er niet gehandhaafd wordt, ondanks dat er een overtreding van de Wet is vastgesteld;

- wanneer er proactief onderzoek gedaan kan worden naar een verhuurder of verhuurbemiddelaar.

Global Goals (SDG's)

10	Verminderde ongelijkheid	Bescherming van kwetsbare huurders
11	Duurzame steden en gemeenschappen	Versterking van de woningmarkt
16	Vrede, justitie en sterke publieke diensten	Versterking van toezicht en handhaving

4. Argumenten

1.1 - beleidsregel operationaliseert de gemeentelijke taken die voortvloeien uit de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.
De gemeente is verantwoordelijk voor toezicht en handhaving van deze wetgeving. De beleidsregels bieden het noodzakelijke kader om deze taken juridisch zorgvuldig, transparant en consistent uit te voeren

1.2 - De beleidsregels zorgen voor duidelijkheid over wanneer en hoe de gemeente handhavend optreedt.
De beleidsregels beschrijven stapsgewijs welke maatregelen worden ingezet bij overtredingen van de Wet. In beginsel wordt bij overtredingen een last onder dwangsom opgelegd. Bij intimida890p-[] tie en discriminatie wordt direct een bestuurlijke boete opgelegd, omdat dit overtredingen zijn die naar hun aard niet hersteld kunnen worden. Daarnaast is in de beleidsregels vastgelegd hoe wordt opgeschaald bij het uitblijven van herstel of bij recidive. Hierdoor ontstaat een transparant en voorspelbaar handhavingsregime, dat willekeur voorkomt.

De beleidsregels geven ook inzicht in wanneer er niet wordt gehandhaafd. De regels bevatten expliciete uitzonderingen voor situaties waarin sprake is van een zeer beperkte afwijking, zoals kleine verschillen in puntentelling binnen het woningwaarderingsstelsel of geringe bedragen aan onterecht in rekening gebrachte servicekosten. In deze gevallen ziet het college af van handhaving, tenzij sprake is van verzwarende omstandigheden zoals recidive of grootschalige verhuur.

1.3 - De beleidsregel draagt bij aan een effectievere bescherming van huurders, doordat de gemeente actief optreedt tegen ongewenst verhuurgedrag.

De beleidsregels hebben een positief effect voor alle huurders in Maastricht. De regels bieden hen meer duidelijkheid wanneer en op welke wijze gehandhaafd zal worden tegen een verhuurder, omdat de beleidsregels het mogelijk maken om structureel op te treden tegen misstanden.

In de praktijk blijkt dat huurders vaak terughoudend zijn om meldingen te doen, bijvoorbeeld uit angst voor repercussies of afhankelijkheid van de verhuurder. Door ook proactief toezicht in te zetten, wordt deze drempel deels weggenomen. De gemeente kan immers ook op basis van signalen, patronen of vermoedens onderzoek doen, zonder dat individuele huurders zelf in actie hoeven te komen. Hierdoor profiteren niet alleen de huurders die daadwerkelijk een melding doen, maar ook andere huurders binnen hetzelfde pand of van dezelfde verhuurder.

1.4 - De beleidsregel maakt het mogelijk om misstanden vroegtijdig te signaleren en aan te pakken.

Naast meldingen en handhavingsverzoeken bieden de beleidsregels ruimte om proactief onderzoek te doen op basis van signalen of vermoedens van overtredingen. Eén of meerdere meldingen kunnen aanleiding zijn om een breder onderzoek te starten naar een pand of naar meerdere panden van dezelfde verhuurder. Dit is met name relevant bij kamergewijze verhuur en complexgewijze verhuur, waar structurele misstanden kunnen voorkomen.

1.5 - De beleidsregel ondersteunt de inzet op goed verhuurderschap, betaalbaar wonen en leefbare buurten.

In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om de woningmarkt toegankelijker en betaalbaarder te maken. Daarbij wordt expliciet ingezet op het aanspreken van particuliere verhuurders op hun verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van hun panden. Ook wordt daartoe de bekendheid en toegankelijkheid van het Meldpunt goed verhuurderschap verder verbeterd. Deze beleidsregels geven invulling aan deze ambitie en inzet, omdat ze een belangrijk instrument vormen om huurders te beschermen en de kwaliteit en leefbaarheid van de woningvoorraad te bevorderen. Ook dragen de beleidsregels bij aan betaalbare woningen en het tegengaan van discriminatie.

2.1 - De ‘’Tabel bestuurlijke boete Wet goed verhuurderschap’’ dient onderdeel uit te maken van de beleidsregels.

Het aanwijzingsbesluit Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur van 10 december 2024 wordt ingetrokken. Er is namelijk een algemeen aanwijzingsbesluit toezichthouders en opsporingsambtenaren waarbij de Wet goed verhuurderschap (daarmee ook de Wet betaalbare huur) is opgenomen (Aanwijzingsbesluit toezichthouders en opsporingsambtenaren | Lokale wet- en regelgeving).

De ‘’Tabel bestuurlijke boete Wet goed verhuurderschap’’ beschrijft de standaard boetebedragen die gelden bij overtredingen van de Wet goed verhuurderschap. In de tabel wordt per overtreding een bedrag genoemd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de eerste, tweede en derde en volgende overtredingen door dezelfde verhuurder. Deze tabel is in 2024 als bijlage toegevoegd bij het ‘’Aanwijzingsbesluit Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur’’. Met dit besluit zijn medewerkers van het organisatieonderdeel Veiligheid en Leefbaarheid, team Inspectie, toezicht en handhaven gebouwde omgeving aangewezen als ambtenaren belast met het toezicht en de handhaving op de naleving van de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur. Het is echter passender om de boetebedragen als bijlage toe te voegen bij de beleidsregels dan bij het aanwijzingsbesluit. In de beleidsregels wordt namelijk uitgelegd wanneer een last onder dwangsom of boete kan worden opgelegd. Vervolgens worden dan de maximale boetebedragen daar in de bijlage aan gekoppeld.

3.1 - Het versturen van een raadsinformatiebrief zorgt voor het actief verstrekken van informatie aan de gemeenteraad

Dit draagt bij aan het uitvoeren van de verplichting die het college heeft om de raad tijdig en volledig te informeren over informatie die de raad nodig heeft voor de uitoefening van zijn kaderstellende en controlerende taken.

5. Kanttekeningen of risico’s

1.1 Dit besluit kan leiden tot de noodzaak om extra personele capaciteit in te zetten.

De inzet op proactief toezicht en handhaving kan leiden tot extra belasting van de organisatie.

Met name het uitvoeren van onderzoeken en het behandelen van complexe dossiers vraagt capaciteit van toezicht en handhaving en juridische ondersteuning. Dit risico wordt beheerst door prioritering en risicogericht werken. Daarmee lijkt het risico gemitigeerd. In de evaluatie van deze beleidsregels zal worden meegenomen of er nog extra capaciteit noodzakelijk is. Ook zijn met de gelden die vanuit het Rijk ontvangen zijn om de Wet goed verhuurderschap te implementeren, reeds een jurist en

handhaver goed verhuurderschap aangenomen.

1.2 Dit besluit kan ertoe leiden dat huurders verwachten dat misstanden zullen worden opgelost zonder dat zij een melding hoeven te doen.
Door proactief toezicht kan de verwachting ontstaan dat alle misstanden snel worden opgelost. In de praktijk blijft prioritering noodzakelijk en kunnen niet alle signalen direct worden opgepakt. Ook zal niet op basis van alle meldingen direct nader onderzoek gedaan worden naar eventuele andere panden van de verhuurder. Heldere communicatie richting inwoners is daarom belangrijk.

1.3 - Dit besluit zorgt er niet voor dat er minder procedures gevoerd zullen worden tegen handhavingsbesluiten.
Handhavingsbesluiten kunnen leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures. De beleidsregels maken dit niet anders. Met name bij zwaardere sancties zoals bestuurlijke boetes en inbeheername is de kans op juridische procedures aanwezig. Zorgvuldige dossiervorming en toepassing van de beleidsregels beperken dit risico. Als de beleidsregels zorgvuldig en eenduidig toegepast worden, beperkt dit wel de mogelijkheden van een succesvol beroep op willekeur.

1.4 - De gemeente kan de Wet goed verhuurderschap ook uitvoeren zonder beleidsregel.
De Wet goed verhuurderschap biedt het college al de bevoegdheid om handhavend op te treden zonder dat hiervoor nadere beleidsregels nodig zijn. Toch biedt het opstellen van beleidsregels meerwaarde. Beleidsregels zorgen voor transparantie, rechtszekerheid en consistentie voor zowel huurders als verhuurders. De beleidsregels zijn opgesteld mede op basis van de al opgedane ervaringen op het gebied van handhaving van de Wet. Ook ondersteunen de beleidsregels de medewerkers van de gemeente bij het consistent toepassen van de Wet. Handhavers hebben een duidelijk kader voor het inzetten en opschalen van maatregelen, wat bijdraagt aan een uniforme werkwijze en betere onderbouwing van besluiten. Om deze redenen heeft een groot aantal (stedelijke) gemeenten in Nederland al beleidsregels opgesteld.

1.5 - Dit besluit vraagt niet om de mate van verwijtbaarheid en financiële draagkracht in alle gevallen mee te nemen.

In de beleidsregels zijn geen expliciete regels opgenomen over de financiële draagkracht van de overtreder of de mate van verwijtbaarheid. Dit is een bewuste keuze, omdat deze aspecten al onderdeel uitmaken van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de wettelijke kaders bij het opleggen van sancties. Ook is bij overtredingen van de Wet goed verhuurderschap de mate van verwijtbaarheid van ondergeschikt belang. Het opnemen van aanvullende regels hierover zou de uitvoerbaarheid onnodig complex maken. Per individueel geval kan het college deze aspecten meewegen in de besluitvorming.

6. Financiële gevolgen

Deze beleidsregels hebben geen financiële gevolgen.

De financiële dekking voor de uitvoering van de Wet goed verhuurderschap is voldoende tot en met 2030, zoals beschreven in het Collegevoorstel Uitvoering Wet betaalbare huur en Wet goed verhuurderschap vanaf 2025 (december 2024) . Vanaf 2031 zijn de financiële middelen die de gemeente krijgt vanuit de decentralisatiegelden van het gemeentefonds niet voldoende. Uiterlijk in 2028 zal een evaluatie plaatsvinden. Dan zal dus ook duidelijk zijn of er mogelijk sprake is van een afnemende taaklast als gevolg van de uitvoering van de wet. Dat wil zeggen dat er op termijn minder meldingen gedaan zullen worden en er minder moet worden gehandhaafd, omdat verhuurders zich meer aan de wettelijke regels houden. Bij de evaluatie – of eerder indien daar aanleiding toe is – zal ook worden bekeken of er genoeg personeel is om de huidige wijze van toezicht en handhaving uit te voeren.

Het Rijk zal zelf ook evaluaties en ondersteunend onderzoek uitvoeren om de effecten van de Wet te volgen en te meten. Ook is door het Rijk toegezegd om de kosten van de uitvoering van de wet- en regelgeving op te volgen.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling worden de beleidsregels gepubliceerd. De Raad wordt geïnformeerd met Raadsinformatiebrief. Implementatie vindt plaats via de afdeling Veiligheid en Leefbaarheid, team Inspectie toezicht handhaven gebouwde omgeving. Evaluatie van de uitvoering van de Wet zal in 2028 plaatsvinden.

8. Communicatie

De beleidsregels worden gepubliceerd via Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties, de Decentrale regelingenbank en door plaatsing in het Gemeenteblad. De Raad wordt geïnformeerd met Raadsinformatiebrief. We focussen verder op het verbeteren van de basiscommunicatie. Dit houdt in dat we na de bekendmaking van de beleidsregels op de website van de gemeente een vermelding naar de beleidsregels opnemen. Daarnaast vormt het vaststellen van deze beleidsregels het startpunt om conform de uitgangspunten van het coalitieakkoord de verhuurders hierover te informeren en de bekendheid van het meldpunt te vergroten.