Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z26-157589

Datum afstemming portefeuillehouder: 19 oktober 2026

Portefeuillehouder: wethouder Lennart de Looze

Behandelend ambtenaar:
Arlène Lont
06 - 81 37 01 34
a.lont@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap

Besluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit:
1. De Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap inclusief bijbehorende nota van toelichting vast te stellen;
2. Het gemeentelijke meldpunt van de wet onder te brengen bij Stichting !WOON.

Samenvatting
Met de komst van de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten de bevoegdheid gekregen te handhaven wanneer één of meer van de algemene regels worden overtreden. De voorliggende beleidsregels geven invulling aan deze handhavingsbevoegdheden en bieden duidelijkheid over de wijze waarop het college gebruikmaakt van de beschikbare bestuursrechtelijke instrumenten.

Doel
Slecht verhuurderschap in Amstelveen tegengaan door adequate handhaving.

Prestatie
De beleidsregels en nota van toelichting (zie bijlage 1 en 2) geven de handvatten om als gemeente te kunnen acteren op overtredingen van de Wet goed verhuurderschap. Daarom is er in het beleid concrete invulling gegeven aan de escalatieladder zoals opgenomen in de wet, waarbij met name de last onder dwangsom en bestuurlijke boete belangrijke instrumenten zijn. Met de last onder dwangsom wordt gepoogd de overtreding zo snel mogelijk te beëindigen, en de bestuurlijke boete is van dien aard dat dit slecht verhuurderschap afschrikt. Het in gesprek gaan met verhuurders en succesvol beëindigen van overtredingen middels waarschuwing en beboeting geeft vervulling aan het doel.

Voorgeschiedenis en context
De Wet goed verhuurderschap is op 1 juli 2023 in werking getreden en heeft als doel huurders beter te beschermen tegen ongewenst verhuurgedrag, zoals discriminatie, intimidatie, onredelijke kosten en gebrekkige informatieverstrekking. De wet introduceert een landelijke norm voor goed verhuurderschap en geeft gemeenten in artikel 17 van de wet bevoegdheden om hierop toezicht te houden en handhavend op te treden. Met de daaropvolgende Wet betaalbare huur, die per 1 juli 2024 in werking is getreden, zijn aanvullende regels geïntroduceerd voor de regulering van huurprijzen en de jaarlijkse

huurverhogingen. Hierdoor hebben gemeenten ook een rol gekregen bij de handhaving van huurprijsregelgeving. De combinatie van beide wetten heeft geleid tot een aanzienlijke uitbreiding van de gemeentelijke toezicht- en handhavingstaken op de huurmarkt.

Naast de handhaving dient er ook een gemeentelijk meldpunt te worden ingesteld waar huurders anoniem melding kunnen maken van ongewenst verhuurgedrag. Dit meldpunt hebben wij sinds 2023 ondergebracht bij Stichting !WOON, onze huurdersorganisatie. Zij hebben al 20 jaar ervaring met ongewenst verhuurgedrag vanuit Amsterdam en kunnen huurders ook helpen en adviseren bij problemen die niet binnen de algemene regels en handhavingsbevoegdheid van de gemeente ligt.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Hoewel de wet gemeenten voorziet in de bevoegdheid tot handhaving, is hierin ook veel ruimte behouden zodat gemeenten het handhavingsproces en hoogte van de boetes zelf verder kunnen inrichten. Vanuit hier is de noodzaak ontstaan om aanvullende beleidsregels vast te stellen voor de handhaving van de wetgeving, waarin staat opgenomen wanneer er precies sprake is van een overtreding van één van de algemene regels, welke stappen er ondernomen kunnen worden en hoe hoog de betreffende boetes dan zijn. Zonder deze nadere beleidsregels is er geen duidelijke handelingswijze en wordt het handhavingsproces zeer casusgevoelig en intensief.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het enige alternatief is om geen beleidsregels vast te stellen en op basis van de landelijke wetgeving te handhaven. Omdat deze nog veel ruimte voor interpretatie bevat, betekent dit dat er per casus apart besloten moet worden wat de juiste handelingswijze is. Dit leidt tot inconsistentie, een intensieve werkwijze en handhaving die juridisch slecht verdedigbaar is met mogelijk meer bezwaar- en beroepszaken tot gevolg.

Participatie/Communicatie

Op onze website staat reeds informatie opgenomen over de Wet goed verhuurderschap, wat de algemene regels inhouden inclusief voorbeelden waarover men melding kan maken en hoe het meldpunt bij Stichting !WOON te bereiken is.

Kanttekeningen en risico's

Het grootste risico is dat er bij aanvang onvoldoende kunde is om de hoeveelheid bestaande meldingen in korte tijd weg te werken. Hierdoor kan het in het begin wat langer duren voordat meldingen worden opgepakt. Dit risico proberen we te mitigeren door efficiënt om te gaan met de afhandeling van meldingen, bijvoorbeeld door verhuurders waar meerdere huurders de dupe van zijn eerst aan te pakken. Naarmate men meer kennis en ervaring krijgt zal afhandeling van meldingen sneller gaan. Tijdens de evaluatie wordt bekeken of er voldoende budget en capaciteit is voor de hoeveelheid meldingen.

Financiën

Vanuit het Rijk zijn incidentele en structurele middelen beschikbaar gesteld t/m 2028. Voor Amstelveen is er in 2027 €126.000 beschikbaar en in 2028 is dit €113.000. Dit is voldoende om de meldingen op te pakken en indien nodig extra capaciteit aan te stellen. Als er geld overblijft wordt deze meegenomen naar het opvolgende jaar. In 2028 wordt er gekeken hoeveel middelen er nodig zijn om de handhaving voort te zetten.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Zodra het beleid is vastgesteld worden deze gepubliceerd op overheid.nl. De wetgeving wordt eveneens opgenomen in het mandaatbesluit en er wordt een apart aanwijzingsbesluit opgesteld voor het aanwijzen van toezichthouders. Voor de handhaving is al een werkproces opgesteld. In aanloop naar de beleidsregels zijn de huidige meldingen al geïnventariseerd. Na publicatie en afronding van het mandaat- en aanwijzingsbesluit begin november kan er dus direct begonnen worden met het aanschrijven en indien nodig beboeten van overtreders.

Evaluatie

Omdat het werkproces nog nieuw is en dit een nieuw taakveld is voor Burgerzaken wordt het handhavingsproces na een halfjaar en één jaar geëvalueerd. Hierin wordt met name bekeken wat er goed gaat en wat beter kan, of de beleidsregels voldoende houvast geven en of de samenwerking tussen Stichting !WOON en de gemeente goed verloopt. Indien nodig worden de beleidsregels naar aanleiding van de evaluatiemomenten gewijzigd.

Duurzaamheidsaspecten

N.v.t.

Bijlagen

1. Beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap
2. Nota van toelichting bij de beleidsregels handhaving Wet goed verhuurderschap

Behandeld in B&W-vergadering: 27 oktober 2026

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.