

**Handhavingsstrategie voor de uitvoering van de Wet goed
verhuurderschap en Wet betaalbare huur**
gemeente Amsterdam, 01-01-2025

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
1. Inleiding.....	4
2. Informeren verhuurders door middel van strategie.....	5
3. Wet goed verhuurderschap & Wet betaalbare huur.....	6
3.1 Wet goed verhuurderschap.....	6
3.2 Wet betaalbare huur.....	7
Samenvatting 3.3.....	8
4. Zelfstandige woonruimten en onzelfstandige woonruimten (kamers).....	9
4.3 Samenvatting.....	10
5. De escalatieladder van gemeente Amsterdam inzake de handhaving op de Wgv en Wbh	11
5.1 Escalatieladder.....	11
5.2 De treden van de escalatieladder.....	12
5.2.1 Eerste trede (stap 0): gesprek met de verhuurder (voortraject op bestuursrechtelijke handhaving).....	12
5.2.2 Tweede trede (stap 1): overtreding geconstateerd, voornemen last onder dwangsom.....	13
5.2.3 Derde trede (stap 2): gedragsaanwijzing als last onder dwangsom/bestuursdwang.....	13
5.2.3.1 Last onder bestuursdwang (artikel 5:21 Awb).....	14
5.2.3.2 Last onder dwangsom (artikel 5:31d Awb).....	14
5.2.5 Trede 5 (stap 4 in combinatie met stap 2): bestuurlijke boete.....	15
5.2.5.1 Openbaarmaking van naamgegevens.....	15
5.2.5.2 Strafrechtelijke route.....	16
5.2.5.3 Ne bis in idem-beginsel.....	16
5.2.6 Trede 6 (stap 5): recidiveboete.....	17
5.2.7 Trede 7 (stap 6): Overname van het beheer (inbeheername).....	17
5.2.8 Kanttekening over de inzet van de escalatieladder.....	18
5.3 Samenvatting.....	18
6. Dwangsomhoogten	19
6.1 Strategie: maatwerk en niet-uitputtend	19
6.2 Dwangsom met plafond om verdere herhaling te voorkomen	19
6.2.1 Vollopen tot een plafond	20
6.3 Excessen leiden tot meer maatwerk	20
6.4 Preventieve dwangsom	21
6.5 Tabellen Wgv en Wbh	21
6.6 Samenvatting	21
7. Samenwerking Huurcommissie, derden en gemeente Amsterdam bij de handhaving van de Wgv en Wbh	22
7.1 Taken van de Huurcommissie	22
7.2 De gemeente kan in deze optreden op basis van verschillende signalen: ..	22
7.3 Stichting !WOON	23
7.4 Samenvatting	23
Bijlage 1: Begrippenlijst	24
Artikel 1 Begrippen	24
Bijlage 2: Tabellen dwangsomhoogten Wgv/Wbh.....	25
Tabel dwangsomhoogte Wbh.....	26

Samenvatting

Door de invoering van de Wet betaalbare huur is de Wet goed verhuurderschap gewijzigd. Het college van burgemeester en wethouders (het college) van gemeente Amsterdam heeft de verantwoordelijkheid om te handhaven op misstanden in de verhuurmarkt. Om de handhaving te versterken is een handhavingsstrategie opgesteld. Met deze strategie zet het college in op het waarborgen van eerlijke, transparante en toegankelijke verhuurpraktijken. De strategie dient als leidraad en richt zich onder meer op het tegengaan van misstanden zoals discriminatie tijdens selectieprocedure, intimidatie en onredelijke huurprijzen, huurprijzverhogingen en biedt huurders betere bescherming.

De kern van de strategie is een stapsgewijze escalatieladder die maatregelen toepast afhankelijk van de ernst van de overtreding. Dit varieert van een informeel gesprek tot zwaardere sancties zoals dwangsommen, bestuurlijke boetes, openbaarmaking van overtredergegevens, en uiteindelijk inbeheername van het gehuurde. Voor ernstigere overtredingen, zoals intimidatie, discriminatie tijdens de selectieprocedure, en onredelijke huurprijzen in de hoogste categorie, kan de gemeente direct een bestuurlijke boete opleggen, gevolgd door een last onder dwangsom en openbaarmaking van de gegevens van de overtreder.

Naast handhaving informeert de gemeente verhuurders over hun verplichtingen om overtredingen te voorkomen. Tegelijkertijd wordt een waarschuwend signaal afgegeven over de gevolgen van niet-naleving. Met de combinatie van preventie en sancties streeft de gemeente via de strategie naar een eerlijke en transparante huurmarkt die de rechten van huurders beschermt en goed verhuurderschap bevordert.

In de komende hoofdstukken worden de wetgeving, de escalatieladder en de specifieke toepassing van maatregelen, zoals dwangsommen en bestuurlijke boetes, verder toegelicht.

1. Inleiding

Op 25 juni 2024 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de Wet betaalbare huur (Wbh), die op 1 juli 2024 in werking is getreden. Deze wet bevordert betaalbare huisvesting, met een focus op middeninkomens, door huurprijbsbescherming uit te breiden en huurdersrechten te versterken. Samen met de Wet goed verhuurderschap (Wgv), die sinds 1 juli 2023 geldt, biedt de Wbh een sterker juridisch kader om de huurmarkt transparanter, betaalbaarder en eerlijker te maken. Gemeenten hebben hierbij een centrale rol in toezicht en handhaving.

Deze handhavingsstrategie beschrijft hoe de gemeente Amsterdam de Wgv en Wbh toepast. De strategie biedt een uniform en transparant kader voor proportionele en effectieve handhaving. Het doel is het beschermen van huurders tegen misstanden en het bevorderen van verantwoord verhuurgedrag.

De invoering van de Wgv en Wbh is een reactie op maatschappelijke problemen zoals stijgende huurprijzen, een tekort aan betaalbare woningen, en misstanden op de verhuurmarkt. De Wgv richt zich op het aanpakken van discriminatie, intimidatie en andere overtredingen, terwijl de Wbh strikte regels stelt voor huurprijzen, huurprijsverhogingen en informatievoorziening, gebaseerd op het Woningwaarderingstelsel (WWS).

Vanaf 1 januari 2025 zijn verhuurders ook verplicht de puntentelling van een woning schriftelijk aan huurders te verstrekken en de juiste huurprijs en -verhoging te hanteren. Dit vergroot de transparantie en stelt huurders in staat te controleren of hun huurprijs redelijk is. De gemeente Amsterdam ondersteunt deze verplichting door actieve voorlichting en handhaving.

Met deze strategie streeft de gemeente naar een rechtvaardige en toegankelijke huurmarkt, waar huurders eerlijk worden behandeld en een huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van hun woning.

2. Informeren verhuurders door middel van strategie

De gemeente Amsterdam zet actief in op het informeren van verhuurders om naleving van de regels te bevorderen. Door duidelijke communicatie, streeft de gemeente ernaar overtredingen zoveel mogelijk te voorkomen en verhuurders te wijzen op hun verantwoordelijkheden. Tegelijkertijd wordt erkend dat veel verhuurders zich al als goede verhuurders gedragen, en dat de gemeente er waarde aan hecht om deze groep te blijven waarderen.

Goede verhuurders dragen bij aan een eerlijke en transparante huurmarkt. Ten aanzien van de verhuurders die zich niet als goede verhuurder gedragen, heeft deze strategie een waarschuwend karakter. Verhuurders worden in deze strategie geïnformeerd over de mogelijke consequenties van hun gedragingen, in het licht van de zorgplicht ten aanzien van huurders.

De gemeente benadrukt dat een eerlijke en transparante huurmarkt een gedeelde verantwoordelijkheid is. Door ondersteuning en waarschuwend communicatie te combineren, draagt zij bij aan een gezonde huurmarkt in Amsterdam en waardeert zij verhuurders die zich als goede verhuurders opstellen.

3. Wet goed verhuurderschap & Wet betaalbare huur

3.1 Wet goed verhuurderschap

Op 1 juli 2023 is de Wgv in werking getreden. Deze wet biedt gemeentelijk de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen ongewenste verhuurpraktijken. In dit hoofdstuk worden de regels van goed verhuurderschap volgens deze wetten nader uiteengezet.

Algemene gedragsregels voor de verhuurder

Onder goed verhuurderschap wordt verstaan het zich onthouden van ongerechtvaardigd onderscheid, oftewel discriminatie tijdens selectieprocedure. Dit betekent dat een verhuurder een heldere en transparante selectieprocedure moet hanteren. Daarnaast dient er gebruik te worden gemaakt van objectieve selectiecriteria en moeten deze, indien de woning openbaar wordt aangeboden, ook naar buiten worden gecommuniceerd. Tot slot dienen afgewezen kandidaat huurders een motivatie te ontvangen waarom zij zijn afgewezen.

Naast discriminatie tijdens de selectieprocedure dient een verhuurder zich ook te onthouden van iedere vorm van intimidatie, mag de waarborgsom niet hoger zijn dan tweemaal de kale huurprijs, dient de huurovereenkomst schriftelijk te zijn vastgelegd en dient aan de huurder schriftelijk informatie te worden verstrekt.

Onder de verplichte informatie valt in eerste plaats informatie over rechten en plichten voor huurders welke kunnen worden teruggevonden in de Regeling goed verhuurderschap. Verder dient een verhuurder de huurder te informeren over de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen deze dient te worden terugbetaald.

Ook dient een verhuurder de huurder te informeren over de contactgegevens van een contactpunt en contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt aan de huurder te verstrekken. Afsluitend dient een verhuurder de huurder te informeren over de betalingsverplichting van de huurder ten aanzien van servicekosten. Hierbij geldt dat de verhuurder jaarlijks een volledige servicekostenspecificatie aan de huurder dient te verstrekken.

Verder is het voor een verhuurder alleen toegestaan om servicekosten in rekening te brengen die volgens het Burgerlijk Wetboek als dergelijke kosten in rekening mogen worden gebracht.

Aangescherpte bepalingen ten aanzien van de verhuur aan arbeidsmigranten

In het geval een verhuurder een woning verhuurt aan arbeidsmigranten, gelden er bijzondere bepalingen om de rechtspositie van arbeidsmigranten te waarborgen. Zo moet de huurovereenkomst afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst worden vastgelegd. Daarnaast moet de verplichte

informatie, zoals hierboven omschreven, in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal worden verstrekt.

De wijze waarop de gemeente handhaaft indien een verhuurder de regels van goed verhuurderschap heeft overtreden, leest u terug in hoofdstuk 5 en 6.

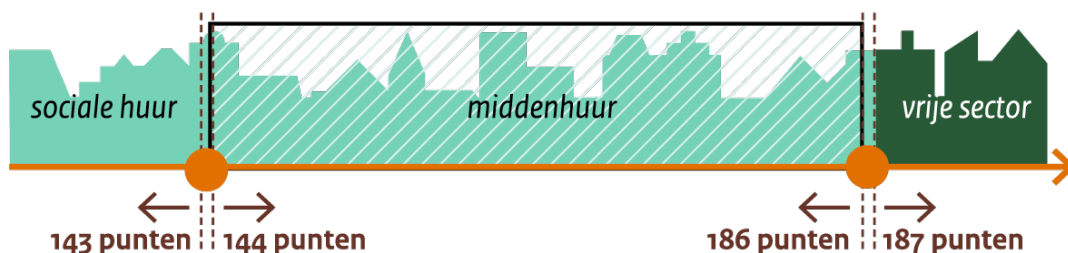
3.2 Wet betaalbare huur

De Wbh, in werking getreden op 1 juli 2024, is een aanvulling op de Wgv. Met de Wbh wordt beoogd dat huurprijzen in een redelijke verhouding staan tot de waardering van de kwaliteit van een woning. Hieronder is per aanvulling uiteengezet en om welke overtreding dit gaat en op welke omstandigheden deze bepaling van toepassing is.

Wijziging WWS(O)

Met de inwerkingtreding van de Wbh zijn belangrijke aanpassingen doorgevoerd in het WWS(O), beter bekend als puntensysteem. Deze aanpassingen zijn gericht op het verbeteren van de transparantie, objectiviteit en betaalbaarheid van huurprijzen in het gereguleerde en middensegment. In de afbeelding hieronder ziet u de drie segmenten voor de verhuurmarkt: het lage segment (voorheen sociale huur), het middensegment (voorheen middenhuur), en het hoge segment, ook wel de vrije sector of boven de liberalisatiegrens genoemd. Voor meer informatie hierover en de wijzigingen verwijzen wij u naar:

www.volkshuisvestingnederland.nl



Informatieplicht

Een verhuurder dient in de huurovereenkomst, of op een andere wijze, de huurder schriftelijk te informeren over de hoeveelheid punten uit het WWS(O) die van toepassing is op de onderhavige woonruimte. Deze verplichting geldt voor huurovereenkomsten afgesloten op of na 1 januari 2025.

Hoogte huurprijs

Bij aanvang van een huurovereenkomst wordt een huurprijs overeengekomen. Op dit moment is er een gebrek aan betaalbare huurwoningen in het middensegment. Hier zal door de tussenkomst van de

Wbh verandering in komen. Zo wordt door de inwerkingtreding van de Wbh een nieuw segment toegevoegd aan de woningmarkt, het middensegment. Op basis van de puntentellingen door middel van het WWS(O) zullen de huurprijzen in het middensegment, woningen met een puntenaantal tussen de 144 en 186, weer betaalbaar worden. Door de invoering van deze wet, hebben huurders betere huurbescherming.

Opgemerkt wordt dat woningen met een huurprijs die hoger is dan de huurprijs die behoort bij het maximale aantal punten uit het WWS(O), in beginsel vallen onder het hoog segment. Indien uit een puntentelling echter blijkt dat de waardering van de woning ertoe leidt dat deze wél in het lage segment of middensegment valt, dient de huurprijs hieraan te worden aangepast.

In beginsel gelden de regels voor huurovereenkomsten afgesloten op of na 1 juli 2024. Ten aanzien van huurovereenkomst afgesloten vóór de inwerkingtreding van de Wbh, gelden voor zelfstandige woonruimten de overgangsbepalingen. Deze overgangsbepalingen leest u terug in artikel 23a van de Wbh.

Huurprijsverhoging

Naast de nieuwe bepalingen over de maximale hoogte van de huurprijs en de informatieplicht van de verhuurder, is in de Wbh het huurverhogingspercentage gemaximeerd. Dat een verhuurder gebonden is aan een huurverhogingspercentage, geldt voor zowel de huurprijs van zelfstandige als onzelfstandige woonruimten. Daarentegen verschilt het huurverhogingspercentage ten aanzien van zelfstandige woonruimten wel ten opzichte van onzelfstandige woonruimten. Voor meer informatie over de jaarlijkse huurprijsindexaties verwijzen wij u naar: www.rijksoverheid.nl.

De wijze waarop de gemeente hierop handhaaft indien een verhuurder de nieuwe bepalingen van de Wbh heeft overtreden, leest u terug in hoofdstuk 5 en 6.

Samenvatting 3.3

De Wgv (sinds 1 juli 2023) verplicht verhuurders tot goed verhuurderschap, zoals het voorkomen van discriminatie, het schriftelijk vastleggen van overeenkomsten, en duidelijke informatieverstrekking. De Wbh (sinds 1 juli 2024) reguleert huurprijzen op basis van het puntensysteem (WWS) en stelt betaalbare huurprijzen en maximale verhogingen vast. Beide wetten versterken huurdersbescherming en bevorderen een eerlijke huurmarkt, met handhaving beschreven in latere hoofdstukken.

4. Zelfstandige woonruimten en onzelfstandige woonruimten (kamers)

Voor zelfstandige woonruimten kan de WWS gelden en voor onzelfstandige woonruimten de WWSO.

Zelfstandige woonruimte:

- a. Woningen worden als zelfstandig beschouwd als ze worden bewoond door maximaal twee personen of een duurzaam gemeenschappelijk huishouden bij meer dan twee personen.
- b. Woonruimtes zonder duurzaam gemeenschappelijk huishouden moeten worden beoordeeld via het **WWS Onzelfstandig**.

Friendscontracten:

- a. Blijven toegestaan, maar bij meer dan twee personen moet een duurzaam gemeenschappelijk huishouden worden aangetoond. Anders geldt het WWS Onzelfstandig.

Hospitaverhuur:

- a. Uitzondering op de definitie van zelfstandige woonruimte, mits:
 - i. De hospitaverhuurder al twee jaar in de woning woont.
 - ii. Verhuur aan maximaal één huishouden plaatsvindt.
 - iii. Er geen huurrelatie is tussen de eigenaar en de hospita huurder.

Het voorgaande brengt met zich mee dat ook bij kamerverhuur waarbij alle bewoners op één huurcontract staan sprake is van onzelfstandige woonruimten.

4.1 Puntentelling en rol van de gemeente

Vanaf 1 januari 2025 zijn verhuurders verplicht om de puntentelling uit te voeren en te verstrekken aan huurders bij het aangaan van een huurovereenkomst. Bij twijfel kan de gemeente een controle uitvoeren. Dit versterkt de transparantie en rechtsbescherming voor huurders en verhuurders. Voor details over mogelijke sancties bij overtredingen, zie het hoofdstuk over de escalatieladder. Online zijn er voor huurders en verhuurders overigens mogelijkheden om te controleren op het puntenaantal, onder andere op de website van de Huurcommissie waar een 'huurprijscheck' staat en beleidsboeken te vinden zijn voor de puntentelling van zelfstandige woonruimten en onzelfstandige woonruimten.

4.2 Privaatrechtelijke afspraken

Sinds 2017 maakt de gemeente schriftelijke privaatrechtelijke afspraken met woningeigenaren over (onder andere) de maximale aanvangshuren en maximale indexatie van privaatrechtelijk afgesproken middensegment huurwoningen. Deze afspraken worden vastgelegd in erfpachtakten of andere gemeentelijke overeenkomsten. De gemeente controleert of deze afspraken worden nageleefd.

De afspraken gelden meestal voor woningen met meer dan 186 WWS-punten, maar soms ook voor woningen met 186 WWS-punten of minder. De

Wet betaalbare huur bepaalt dat afspraken die vóór 1 juli 2024 zijn gemaakt, niet kunnen worden aangepast, omdat daarin de oude huurprijzen zijn opgenomen. Zodra de woning is gebouwd, valt deze onder de Wet betaalbare huur.

Als in de erfpachtakte of een andere overeenkomst een lagere huurprijs is afgesproken dan de wettelijk toegestane prijs, dan geldt de afgesproken lagere prijs. De gemeente respecteert in dat geval de privaatrechtelijke afspraken, zolang deze niet in strijd zijn met de wet. Dit betekent dat de huurder niet verplicht kan worden om meer te betalen dan de in de overeenkomst afgesproken huurprijs, ook als deze lager is dan wat volgens de Wet betaalbare huur mogelijk zou zijn.

Als er vragen zijn over de huur die vermeld staat in een erfpachtakte of andere gemeentelijke overeenkomst, kan contact worden opgenomen met de klantenservice van de gemeente.

4.3 Samenvatting

De **WWS** geldt voor zelfstandige woonruimten en de **WWSO** voor onzelfstandige woonruimten. Zelfstandige woonruimten worden bewoond door maximaal twee personen of een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Friendscontracten zijn toegestaan onder deze voorwaarden; hospitaoverhuur kent uitzonderingen.

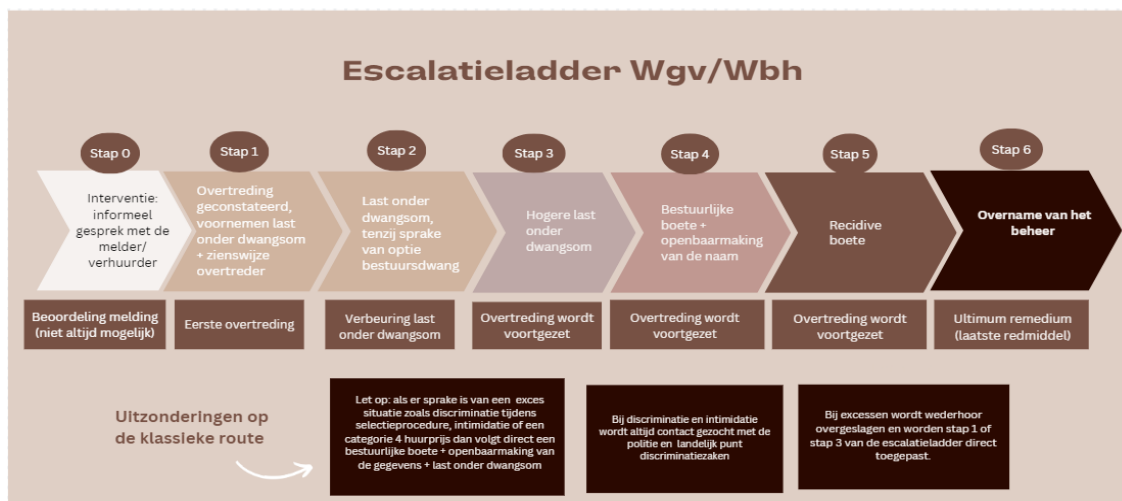
Vanaf **1 januari 2025** moeten verhuurders de puntentelling uitvoeren en delen met huurders. De gemeente controleert naleving en kan sancties opleggen. Privaatrechtelijke afspraken over middensegment huurwoningen, zoals vastgelegd in erfpachtakten, blijven naast de Wet betaalbare huur bestaan, met gemeentelijk toezicht.

5. De escalatieladder van gemeente Amsterdam inzake de handhaving op de Wgv en Wbh

Het college heeft een handhavingstrategie ontwikkeld om overtredingen van de Wgv, waaronder ook de Wbh, effectief aan te pakken. Deze aanpak is gericht op het tegengaan van schendingen, het beschermen van huurders en het waarborgen van rechtvaardigheid. In dit hoofdstuk wordt de strategie nader toegelicht.

Door gebruik te maken van een stapsgewijze escalatieladder past de gemeente proportionele en effectieve maatregelen toe, afgestemd op de ernst van de overtreding en het gedrag van de overtreder. Zowel herstelsancties, zoals bestuursdwang of dwangsommen, als zwaardere maatregelen, zoals bestuurlijke boetes, openbaarmaking en inbeheername, zet de gemeente in om overtredingen te beëindigen en te voorkomen dat ze opnieuw plaatsvinden. In het volgend hoofdstuk wordt nader ingezoomd op de dwangsomhoogten per overtreding.

5.1 Escalatieladder

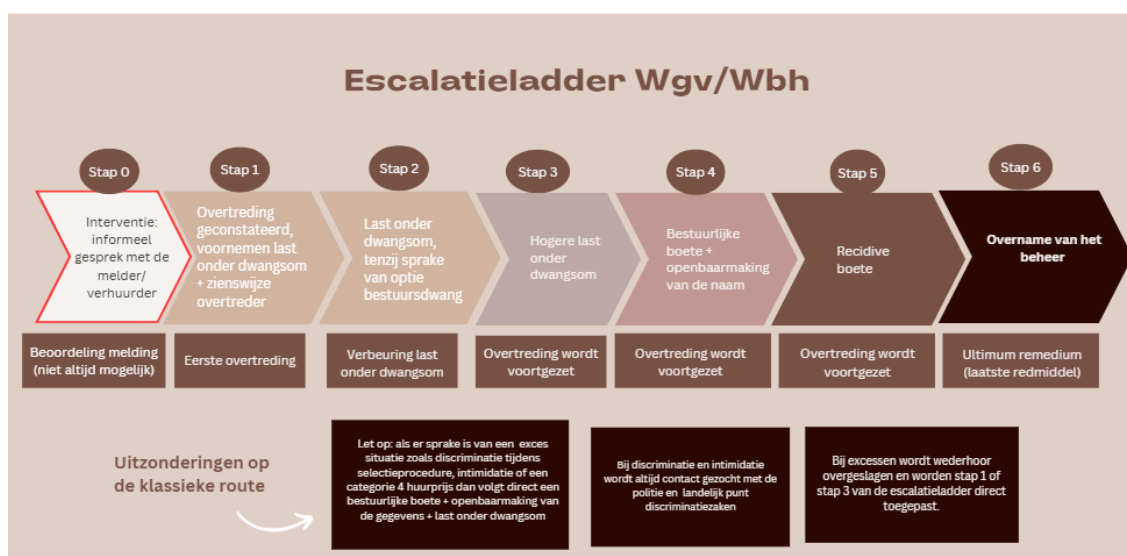


Om aan te geven hoe gemeente Amsterdam de handhaving van de Wgv en Wbh inricht, wordt dit uitgebeeld door middel van een escalatieladder. Deze escalatieladder bestaat uit zes treden: bij elke trede 'escaleert' de handhaving. Dat betekent dat de handhavingmaatregelen om de overtreding te stoppen steeds ingrijpender worden. In beginsel neemt de gemeente contact op met de verhuurder in de onderzoeksfase voordat wordt overgegaan tot handhaving. In dat gesprek willen we bij de verhuurder bewustzijn creëren zodat verhuurder op de hoogte is van zijn onrechtmatige gedraging. Uiteraard bestaan hier uitzonderingen op die verderop in het stuk aangehaald zullen worden. De herstelsancties, zoals een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom, zijn specifiek gericht op het beëindigen, beëindigd houden en herstellen van de gedraging van de overtreder en de overtreding.

De handhaving start bij een geconstateerde overtreding bij stap 1 in de hieronder toegevoegde tabel. Als een verhuurder of verhuurbemiddelaar de overtreding na de eerste stap in de handhaving, niet heeft beëindigd of de overtreding herhaalt, wordt overgegaan op zwaardere middelen, zoals de oplegging van een bestuurlijke boete, het opleggen van een nieuwe, hogere, last onder dwangsom, de openbaarmaking van de gegevens van de overtreder en uiteindelijk de inbeheername van de verhuurde panden.

5.2 De treden van de escalatieladder

5.2.1 Eerste trede (stap 0): gesprek met de verhuurder (voortraject op bestuursrechtelijke handhaving)

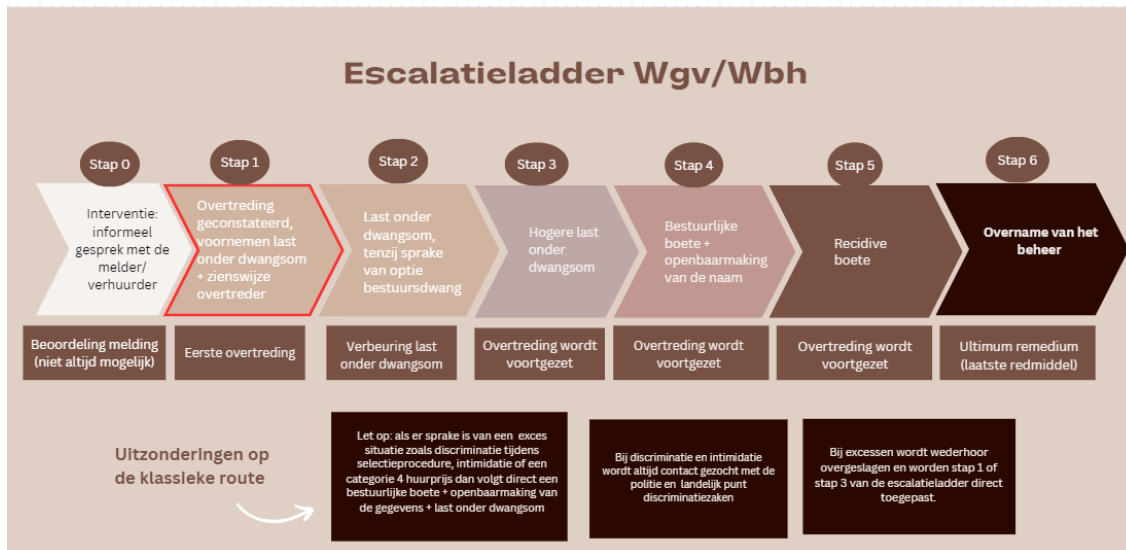


Stap 0 van de escalatieladder richt zich op een niet-juridische interventie. Wanneer er een vermoeden bestaat van een overtreding wordt de verhuurder in beginsel uitgenodigd voor een gesprek. Tijdens dit gesprek worden de omstandigheden besproken en wordt gekeken naar mogelijke vervolgstappen, zoals het uitvoeren van een huisbezoek of aanvullend onderzoek.

Afronding bij onvoldoende aanknopingspunten: Indien uit het gesprek of onderzoek blijkt dat verdere acties niet haalbaar zijn, omdat de gedraging niet onder de reikwijdte van de Wgv of Wbh valt, dan eindigt dit traject. De gemeente kan in dergelijke gevallen de huurder doorverwijzen naar andere instanties, zoals de Huurcommissie of Stichting !Woon, om privaatrechtelijke ondersteuning te krijgen.

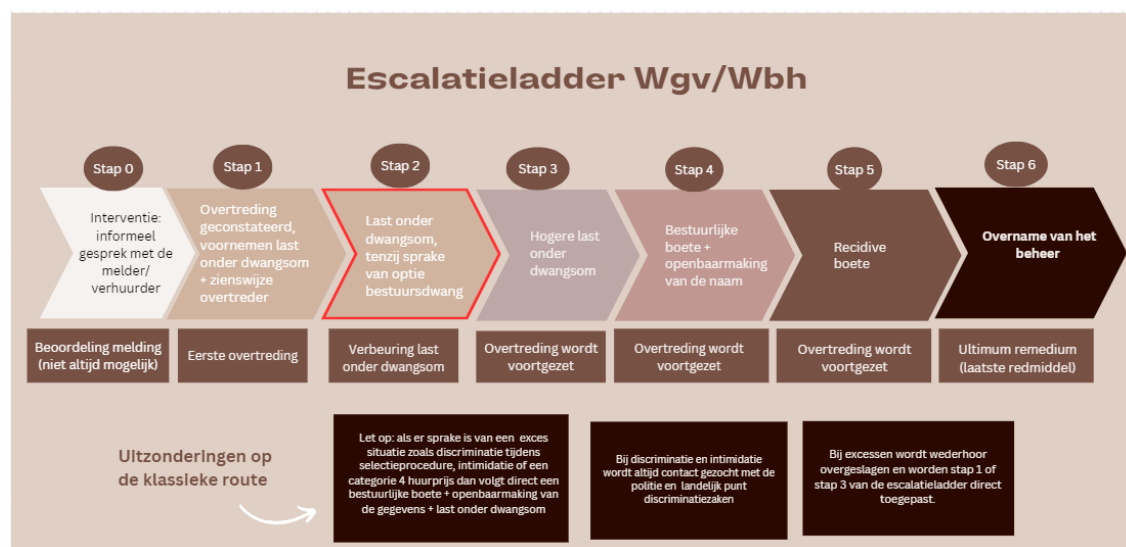
Uitzonderingen en directe escalatie: Hoewel de eerste trede doorgaans wordt doorlopen, kan de gespreksfase worden overgeslagen. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer contact met de overtreder niet mogelijk is, of bij ernstige overtredingen zoals discriminatie tijdens selectieprocedures, intimidatie of onredelijke huurprijzen in de hoogste categorie.

5.2.2 Tweede trede (stap 1): overtreding geconstateerd, voornemen last onder dwangsom



Op het moment dat een overtreding is geconstateerd, start het handhavingproces bij stap 1 van de escalatieladder. Dit houdt in dat een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom wordt opgelegd met het doel de overtreding te beëindigen en beëindigd te houden. In dit voornemen geeft de gemeente de verhuurder per brief te kennen dat de Wgv is overtreden. In het voornemen wordt aangegeven hoe de verhuurder de gedraging kan beëindigen en binnen welke termijn hij dit moet doen. De verhuurder krijgt de mogelijkheid om zijn zienswijze te geven.

5.2.3 Derde trede (stap 2): gedragsaanwijzing als last onder dwangsom/bestuursdwang



De derde trede van de escalatieladder bestaat uit het opleggen van een

herstelsanctie. Het gaat hier om een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang. Ook bij het opleggen van deze last wordt aangegeven hoe de verhuurder de gedraging kan beëindigen en binnen welke termijn hij dit moet doen.

5.2.3.1 Last onder bestuursdwang (artikel 5:21 Awb)

Een last onder bestuursdwang wordt opgelegd om een overtreder te dwingen een overtreding te beëindigen. Wanneer de overtreder hier niet aan voldoet, neemt het college zelf maatregelen om de overtreding ongedaan te maken. De gemaakte kosten worden vervolgens verhaald op de overtreder. Hoewel bestuursdwang als instrument beschikbaar is, wordt het in principe niet ingezet bij overtredingen van de Wgv. Het college past bestuursdwang slechts toe in uitzonderlijke situaties, bijvoorbeeld wanneer andere maatregelen onvoldoende effect hebben of wanneer directe beëindiging noodzakelijk is vanwege ernstige gevolgen voor huurders.

5.2.3.2 Last onder dwangsom (artikel 5:31d Awb)

Een last onder dwangsom dient als financiële prikkel om een overtreder te bewegen een overtreding te beëindigen en beëindigd te houden. Indien de overtreding voortduurt, verbeurt de overtreder een vooraf vastgesteld bedrag per overtreding of per tijdseenheid. Dit instrument wordt vaak toegepast omdat het de overtreder stimuleert om zelf actie te ondernemen, zonder dat direct hoeft in te grijpen. Daarnaast biedt een last onder dwangsom een flexibele aanpak die effectief herhaling van overtredingen kan voorkomen. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de toepassing van herstelsancties en de daarbij behorende bedragen.

5.2.4 Vierde trede (stap 3 in combinatie met stap 4): een hogere last onder dwangsom

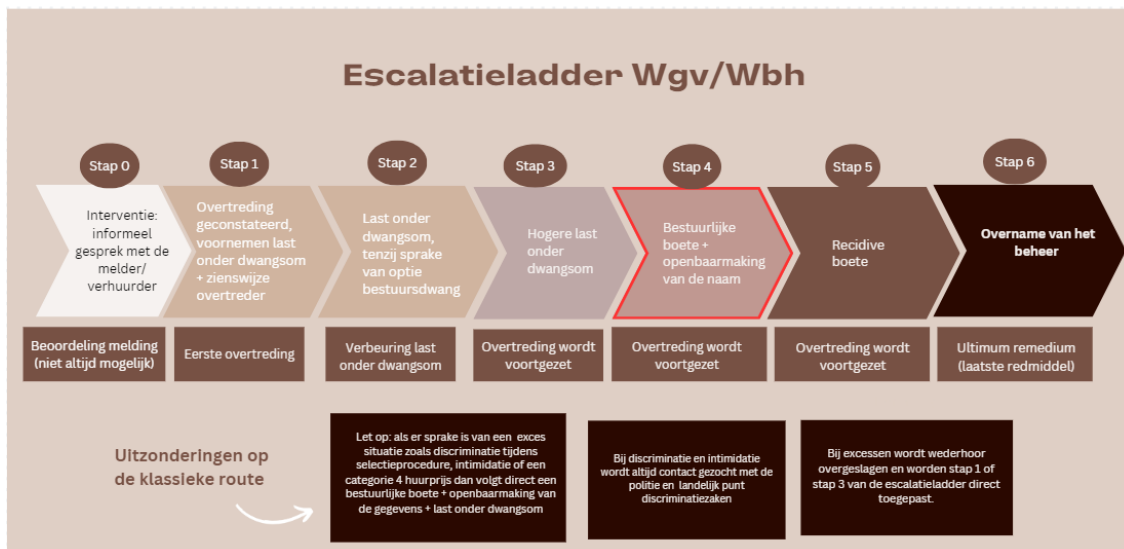


Wanneer de eerste last onder dwangsom kennelijk onvoldoende effect heeft gehad wordt overgegaan op een tweede, hogere last onder dwangsom.

Deze stap is bedoeld om de financiële prikkel voor de verhuurder verder te verhogen. Daarnaast wordt deze tweede last onder dwangsom standaard gecombineerd met de oplegging van een bestuurlijke boete en de openbaarmaking van de naam van de verhuurder. Dit heeft als doel om extra druk uit te oefenen en sterker te sturen op gedragsverandering. Daarom gaat stap 3 in deze procedure altijd gepaard met stap 4.

5.2.5 Trede 5 (stap 4 in combinatie met stap 2): bestuurlijke boete

Indien een opgelegde herstelsanctie niet leidt tot beëindiging van de gedraging van een verhuurder, biedt de wet de gemeente de mogelijkheid om een bestuurlijke boete op te leggen. In de meeste gevallen wordt de escalatieladder stapsgewijs doorlopen. Echter, bij ernstige overtredingen—zoals discriminatie tijdens het selectieproces, intimidatie of onredelijke huurprijzen in de hoogste categorie wordt van deze opbouw afgeweken. In dergelijke situaties wordt direct een bestuurlijke boete opgelegd, gecombineerd met een last onder dwangsom om de overtreding te beëindigen en beëindigd te houden. Daarnaast worden de naamgegevens van de overtreder openbaar gemaakt.



5.2.5.1 Openbaarmaking van naamgegevens

De wet biedt in artikel 20, eerste lid, van de Wgv het college de mogelijkheid om bij het opleggen van een bestuurlijke boete de naam van de overtreder openbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door publicatie op de gemeentelijke website of in officiële publicaties. Deze maatregel heeft een afschrikkende werking, benadrukt het maatschappelijke belang van naleving van de Wgv en stelt huurders in staat inzicht te krijgen in het gedrag van hun (potentiële) verhuurder. De gegevens van de verhuurder blijven in beginsel vier jaar openbaar.

5.2.5.2 Strafrechtelijke route

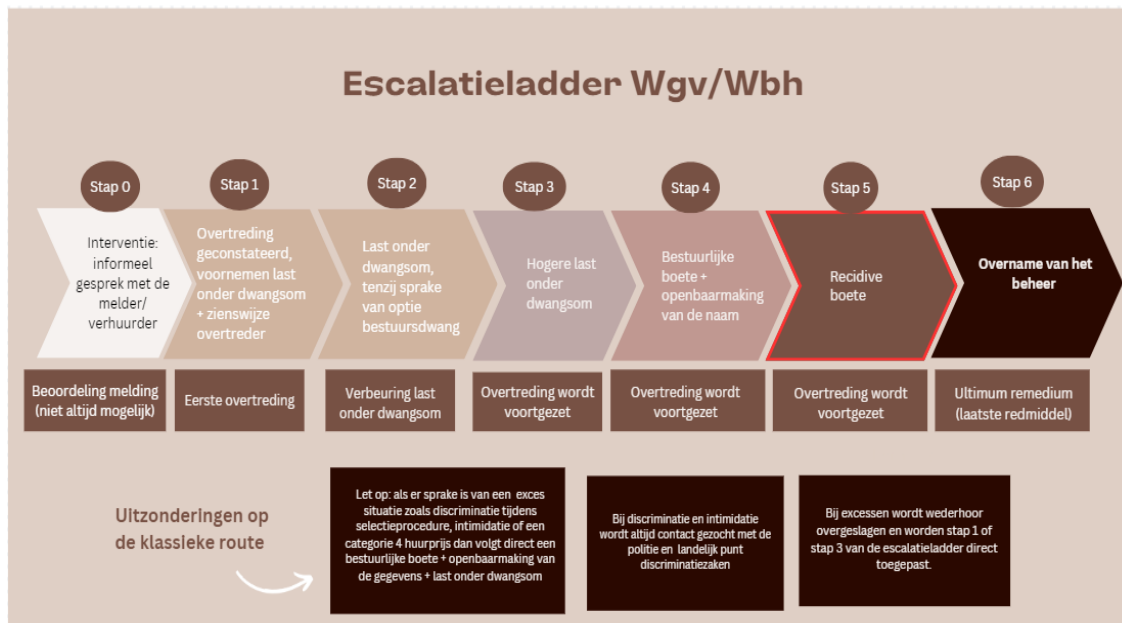
Bij overtredingen die betrekking hebben op discriminatie tijdens de selectieprocedure, intimidatie of onredelijke huurprijzen in de hoogste categorie, wordt naast bestuursrechtelijk vaak ook strafrechtelijk opgetreden. Meldingen over discriminatie tijdens de selectieprocedure of intimidatie kunnen in overleg met de melder door het college doorgegeven aan de politie. Hiermee wordt deze problematiek op zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk niveau aangepakt. Daarnaast kan in overleg met de melder de klacht doorgestuurd naar het Meldpunt Discriminatie Regio Amsterdam.

5.2.5.3 Ne bis in idem-beginsel

Indien 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. Bij herhaalde overtredingen wordt bovendien de naam van de overtreder openbaar gemaakt.

Indien 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. Deze aanpak wijkt af van de gebruikelijke escalatieladder. Wanneer het Openbaar Ministerie een zaak strafrechtelijk vervolgt, vervangt een last onder dwangsom de bestuurlijke boete in de escalatieladder. Daarnaast kunnen de naamgegevens van de overtreder worden gepubliceerd.

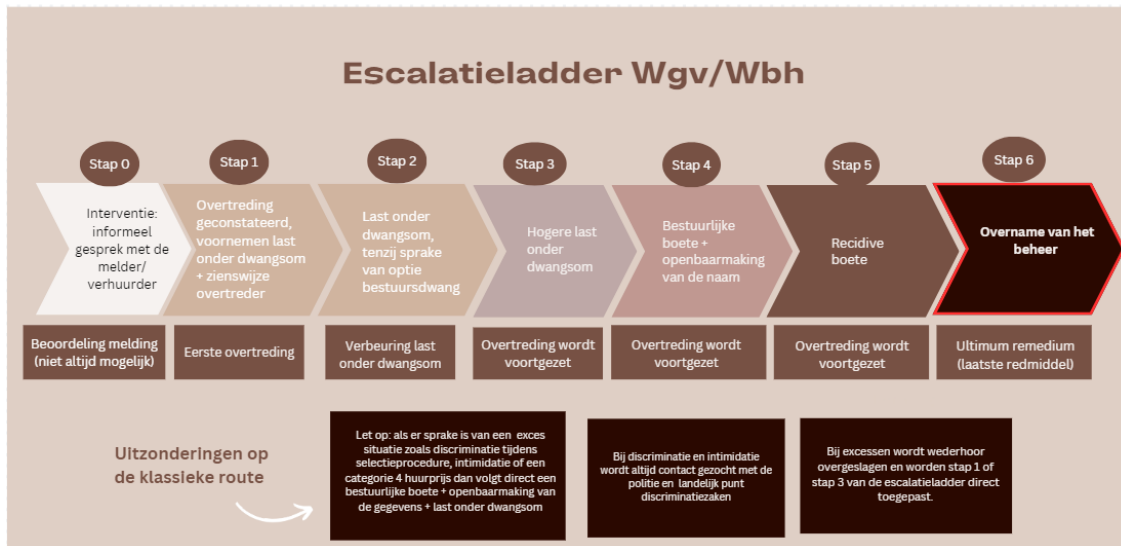
5.2.6 Trede 6 (stap 5): recidiveboete



Bij ernstige of herhaalde overtredingen wordt een recidive boete van 200 % van de standaardboete opgelegd. Dit is bedoeld om herhaling van overtredingen krachtig tegen te gaan. Meer over de bestuurlijke boetes, de hoogtes en de onderbouwing van de boetes is te vinden in de "Beleidsregel bestuurlijke boetes Goed verhuurderschap". In de handhavingsstrategie wordt verder niet ingegaan op de hoogte van de bestuurlijke boetes. De strategie richt zich uitsluitend op de situaties en voorwaarden waaronder een boete mag worden opgelegd.

5.2.7 Trede 7 (stap 6): Overname van het beheer (inbeheername)

Na het opleggen van twee bestuurlijke boetes voor dezelfde overtreding in vier jaar tijd kan het college besluiten tot inbeheername van het vastgoedbeheer van de overtreder. Dit betekent dat de verhuurder het beheer over de betreffende panden verliest en dat het college maatregelen treft om het beheer over te nemen. Inbeheername wordt ingezet als ultimum remedium om ernstige en aanhoudende schendingen van de wet aan te pakken en de rechten van huurders te beschermen. Het beheer van het gehuurde wordt dan overgenomen. Er zal dan een nieuwe huurprijs worden bepaald volgens het WWS, een beheerder al het gehuurde beheren en de huur zal direct aan deze beheerder overgemaakt worden. Pas als de verhuurder kan aantonen hoe deze zich in de toekomst als goede verhuurder zal gedragen en de eventuele noodzakelijke aanpassingen aan het gehuurde heeft gedaan, zal het beheer door de gemeente worden opgeheven.



5.2.8 Kanttekening over de inzet van de escalatieladder

Het is soms niet noodzakelijk of juridisch niet mogelijk om naar een volgende trede te gaan. Dat is bijvoorbeeld het geval als de last is beëindigd, of in stap 0 al zichtbaar is dat de gedraging wordt beëindigd, of als het mogelijk is om de gedraging op een andere manier op te lossen, bijvoorbeeld via de huurcommissie.

5.3 Samenvatting

Het college heeft een handhavingsstrategie ontwikkeld om schendingen van de Wet goed verhuurderschap (Wgv) en Wet betaalbare huur (Wbh) tegen te gaan. De strategie combineert proportionele maatregelen met een stapsgewijze escalatieladder. Het doel is overtredingen te beëindigen, herhaling te voorkomen, huurders te beschermen en rechtvaardigheid te waarborgen.

De aanpak start vaak met een informeel gesprek (stap 0) om bewustwording te creëren. Indien nodig volgt een escalatie met maatregelen zoals last onder dwangsom, bestuurlijke boetes, openbaarmaking van overtredergegevens, en uiteindelijk inbeheername van verhuurd vastgoed (stap 6). Bij ernstige overtredingen, zoals discriminatie, intimidatie of onredelijke huurprijzen in de hoogste categorie, kan direct tot zwaardere sancties worden overgegaan. Deze strategie biedt flexibiliteit en maatwerk om overtredingen effectief aan te pakken, met als prioriteit het beschermen van huurders en het bevorderen van goed verhuurderschap.

6. Dwangsomhoogten

De gemeente hanteert een uniforme en rechtvaardige aanpak om overtredingen van de Wgv en Wbh te bestrijden. Dit doen wij door de escalatieladder uit het vorig hoofdstuk stapsgewijs toe te passen. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de tabellen dwangsomhoogten aangegeven hoe de dwangsommen zijn opgebouwd.

6.1 Strategie: maatwerk en niet-uitputtend

De hoogte van een dwangsom wordt bepaald op basis van de aard en ernst van de overtreding. Het college heeft beleidsvrijheid bij het vaststellen van de hoogte van het maximaal te verbeuren bedrag, binnen de kaders van evenredigheid en effectiviteit (artikel 5:32 Awb). In beginsel is voor het opleggen van het eerste dwangsombedrag aansluiting gezocht bij de hoogte van de bestuurlijke boetes zoals die volgen uit de “Beleidsregel bestuurlijke boetes Goed verhuurderschap”.¹ De dwangsom dient als een middel om overtredingen te beëindigen en herhaling te voorkomen, en wordt indien nodig verder afgestemd op de specifieke situatie van de overtreder. Om de verhuurders een richtlijn te geven met een indicatie zijn de dwangsomhoogten inzichtelijk gemaakt.

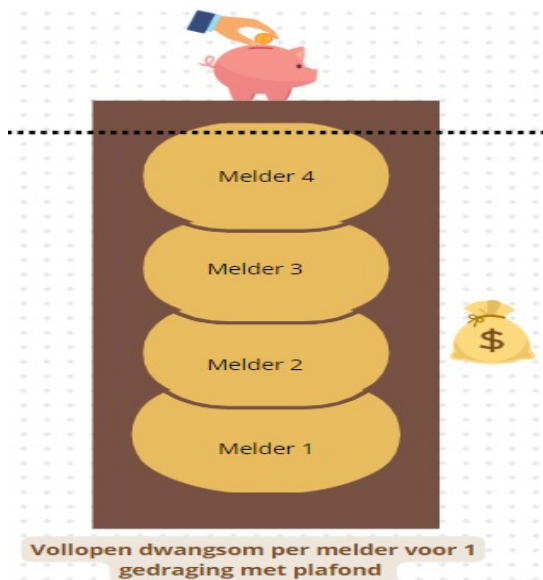
Bij het vaststellen van de dwangsomhoogte is het belangrijk onderscheid te maken tussen natuurlijke personen en rechtspersonen, omdat hun financiële draagkracht en verantwoordelijkheid vaak sterk verschillen. Daarnaast moet er ook onderscheid worden gemaakt tussen administratieve overtredingen, zoals het niet tijdig aanleveren van documenten, en actieve gedragingen, zoals het discrimineren of intimideren van een huurder. Dit onderscheid biedt ruimte om de sancties proportioneel en effectief af te stemmen op zowel de aard van de overtreding als de gedraging van de overtreder.

In gevallen van ernstige of herhaalde overtredingen kan een zwaardere dwangsom nodig zijn. Relatief kleine overtredingen kunnen daarentegen leiden tot een lagere dwangsom. Eventuele zienswijzen of heroverwegingen in bezwaarschriftenprocedures kunnen aanleiding geven tot aanpassing.

6.2 Dwangsom met plafond om verdere herhaling te voorkomen

Bij beroepsmatige verhuurders of verhuurbemiddelaars kan de hoogte van een dwangsom worden afgestemd op factoren zoals vastgoedbezit, financiële draagkracht en kapitaal. In specifieke situaties, zoals wanneer meerdere huurders meldingen doen over dezelfde overtreder, kan een dwangsom met een maximaal te verbeuren plafond worden opgelegd om een overtreding te beëindigen. Dit is mogelijk wanneer er concrete aanwijzingen zijn dat een overtreding dreigt te gebeuren, bijvoorbeeld als de overtreder eerder vergelijkbare overtredingen heeft begaan of er signalen zijn dat regels opnieuw zullen worden geschonden.

6.2.1 Vollopen tot een plafond



Om calculerend gedrag van verhuurders met meerdere huurders te voorkomen, hanteert de gemeente Amsterdam een richtlijn waarbij een plafond wordt ingesteld voor de hoogte van de dwangsom. Dit plafond bepaalt het maximale bedrag dat een verhuurder kan verbeuren bij meerdere meldingen over dezelfde overtreding voor het gehele bezit. Bij iedere overtreding wordt een deel van de dwangsom verbeurd, totdat het vastgestelde plafond is bereikt. Deze aanpak biedt een duidelijke financiële prikkel voor verhuurders om overtredingen te beëindigen en

naleving van de regels te waarborgen. Hierbij staat de gedraging van de verhuurder centraal, met als doel het aanpassen van het gedrag voor het gehele bezit.

Indien het oorspronkelijke plafond onvoldoende prikkel blijkt te zijn geweest om de gedraging van de verhuurder te corrigeren, kan een nieuwe last onder dwangsom (LOD) worden opgelegd met een verhoogd plafond. Dit nieuwe plafond is bedoeld om hardnekkige overtredingen te corrigeren en herhaling te voorkomen. De verhoging wordt gebaseerd op de omstandigheden van de nieuwe situatie en zorgvuldig gemotiveerd. Hierbij wordt expliciet aangegeven dat eerdere maatregelen onvoldoende waren om naleving af te dwingen.

De verhuurder verbeurt het gehele bedrag van de oorspronkelijke dwangsom, tenzij hij gedeeltelijk heeft voldaan aan enkele van de opgelegde lasten. Indien de eerdere dwangsom geen gedragsverandering heeft opgeleverd, wordt het hogere plafond ingezet als versterkte prikkel om naleving alsnog af te dwingen.

6.3 Excessen leiden tot meer maatwerk

Op basis van de ernst van de situatie kan de gemeente afwijken van het standaard plafond. In uitzonderlijke gevallen, zoals bij structurele

overtredingen of ernstige schendingen van de regelgeving, kan een strenger, hoger plafond worden toegepast. Deze beslissing moet nadrukkelijk worden gemotiveerd, waarbij rekening wordt gehouden met factoren zoals de aard en impact van de overtreding en het eerdere gedrag van de overtreder.

Het is belangrijk op te merken dat eerder verbeurde dwangsommen in alle gevallen verschuldigd blijven, zolang de invordering binnen de wettelijke termijn is gestart. De exacte toepassing van plafonds, de mogelijkheid tot strengere maatregelen, en de inzet van nieuwe lasten onder dwangsom is verder uitgewerkt in de onderstaande tabellen. Deze tabellen bevatten voorbeelden van veelvoorkomende overtredingen en de bijbehorende dwangsomhoogten, wat verduidelijkt hoe deze maatregelen in de praktijk worden toegepast.

6.4 Preventieve dwangsom

Een preventieve dwangsom wordt ingezet om dreigende "klaarblijkelijke" overtredingen te voorkomen, mits deze proportioneel is en zorgvuldig wordt gemotiveerd. Hierbij moeten feiten en omstandigheden die de dreiging onderbouwen duidelijk worden benoemd. Het reparatoire karakter blijft ook hier centraal staan: de dwangsom dient ter naleving van de regels en mag niet worden gebruikt als strafmaatregel.

6.5 Tabellen Wgv en Wbh

De handhavingsstrategie bevat tabellen met indicatieve bedragen voor dwangsommen bij veelvoorkomende overtredingen. Deze tabellen dienen als richtlijn en geven inzicht in dwangsommen, hersteltermijnen en vervolgstappen op de escalatieladder. Afwijkingen in de hoogtes, zowel naar boven als naar beneden, moeten altijd goed worden onderbouwd. Deze tabellen voorkomen calculerend gedrag en bieden de gemeente/het college een houvast zonder dat rechten eraan kunnen worden ontleend. De dwangsomhoogten zijn nader uiteengezet in de tabellen Wgv en tabel 2 WBH in bijlage 2 "Tabellen dwangsomhoogten Wgv en Wbh".

6.6 Samenvatting

De gemeente Amsterdam past de dwangsomhoogten uit de tabellen dwangsomhoogten Wgv en Wbh toe bij het opleggen van dwangsommen om overtredingen van de Wgv en Wbh te beëindigen en herhaling te voorkomen. Een plafond voorkomt calculerend gedrag, en bij herhaalde overtredingen kan dit worden verhoogd. Preventieve dwangsommen worden ingezet bij dreigende overtredingen, altijd met het oog op naleving. Tabellen met richtbedragen bieden transparantie en consistentie, terwijl maatwerk mogelijk blijft.

7. Samenwerking Huurcommissie, derden en gemeente Amsterdam bij de handhaving van de Wgv en Wbh

Met de invoering van de WBH hebben huurders nu meerdere routes om hun huurprijs te laten toetsen. Naast de bestaande mogelijkheid om de Huurcommissie in te schakelen, kunnen huurders ook een bestuursrechtelijk handhavingsverzoek indienen bij de gemeente. Dit hoofdstuk beschrijft de verschillende rollen van de Huurcommissie en de gemeente, de voordelen van de verschillende routes voor huurders, en de manier waarop deze instanties samenwerken om een eerlijke huurmarkt te waarborgen.

7.1 Taken van de Huurcommissie

De Huurcommissie functioneert als een privaatrechtelijke geschillenbeslechter voor huurders en verhuurders. Zij biedt een laagdrempelige route voor geschillenbeslechting over de redelijkheid van de huurprijs. De Huurcommissie kan bindende uitspraken doen en huurprijzen verlagen. Deze route biedt huurders directe voordelen, zoals snelle aanpassing van de huurprijs en terugbetaling bij een te hoge huur. Met de invoering van de WBH is er een aanvullende route beschikbaar, naast de Huurcommissie en de kantonrechter:

- **Bestuursrechtelijke route via de gemeente:** Huurders kunnen een handhavingsverzoek indienen bij de gemeente wanneer zij vermoeden dat hun huurprijs boven het WWS-maximum ligt. Gemeenten kunnen dan bestuursrechtelijk handhaven, zoals met sancties en dwangsommen, om de verhuurder te dwingen de huurprijs aan te passen. Hoewel deze route langer kan duren door de escalatieladder, biedt het gemeenten een middel om breder toezicht te houden en structurele overtredingen aan te pakken.

7.2 De gemeente kan in deze optreden op basis van verschillende signalen:

- Handhavingsverzoeken van huurders: Huurders die direct belanghebbenden zijn, kunnen hun gemeente vragen de huurprijs te controleren, mits zij voldoende bewijs van de huurprijs kunnen leveren.
- Proactief en op basis van eigen onderzoek.
- Meldingen via het gemeentelijke meldpunt: Gemeenten zijn verplicht een meldpunt te hebben voor klachten over verhuurders. Meldingen bieden een extra middel voor de gemeente om toezicht te houden.
- Risicogericht toezicht: Gemeenten kunnen risicogericht toezicht uitoefenen op basis van publieke gegevens, zoals de uitspraken van de Huurcommissie, en zo specifieke verhuurders met verhoogd risico op overtredingen signaleren.

De Huurcommissie en de gemeente vullen elkaar aan binnen de WBH. De Huurcommissie biedt huurders een snelle en directe mogelijkheid om de huurprijs aan te laten passen via een privaatrechtelijke weg, terwijl de gemeentelijke handhaving een aanvullende bestuursrechtelijke route biedt die is gericht op brede naleving en gedragsverandering onder verhuurders. Samen dragen de Huurcommissie en gemeenten bij aan een transparante en eerlijke huurmarkt waarin huurders en verhuurders duidelijke mogelijkheden hebben om hun rechten te beschermen en plichten na te leven.

7.3 Stichting !WOON

Stichting !WOON ondersteunt huurders, kopers en eigenaar-bewoners door advies te geven over hun woonrechten en -plichten, misstanden te signaleren en voorlichting te bieden. Daarnaast werkt de stichting samen met gemeenten, zoals Amsterdam, om goed verhuurderschap te bevorderen en de positie van huurders te versterken. Door haar signalerende en adviserende rol draagt !WOON bij aan een eerlijke en transparante woningmarkt.

7.4 Samenvatting

Met de invoering van de WBH hebben huurders meerdere routes om hun huurprijs te laten toetsen: via de Huurcommissie, de kantonrechter, of een bestuursrechtelijk handhavingsverzoek bij de gemeente. De Huurcommissie biedt een snelle, laagdrempelige privaatrechtelijke route voor huurprijsverlaging, terwijl de gemeentelijke route breder toezicht en structurele gedragsverandering bij verhuurders bevordert. Gemeenten ontvangen signalen via handhavingsverzoeken, meldpunten, en risicogericht toezicht. Stichting !WOON speelt een ondersteunende rol door huurders te adviseren, misstanden te signaleren en samenwerking met gemeenten te bevorderen. Samen dragen deze instanties bij aan een transparante en eerlijke huurmarkt.

Bijlage 1: Begrippenlijst

Artikel 1 Begrippen

In deze handhavingsstrategie wordt verstaan onder:

- a. **Bedrijfsmatige overtreding:** een overtreding gepleegd door een overtreder die bedrijfsmatig handelt. Van een bedrijfsmatige overtreding is in ieder geval sprake indien de overtreder zich beroepsmatig bezighoudt met (regelgeving omtrent) huisvesting en exploitatie van onroerend goed of indien de overtreder aantoonbaar meerdere woningen verhuurt én geen hoofdverblijf heeft in een of meerdere van de verhuurde woningen, en/of is ter plaatse niet ingeschreven in een of meerdere van die verhuurde woningen;
- b. **Bestuursdwang:** het bewegen van de overtreder tot het ongedaan maken van een overtreding, of als dat niet lukt, het ongedaan maken van de overtreding door de gemeente. Bestuursdwang gebeurt in het algemeen op kosten van de overtreder (artikel 5: 21 Awb);
- b. **Boete:** de bestraffende sanctie als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid, onderdeel c van de Algemene wet bestuursrecht;
- c. **Burgemeester en wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam;
- d. **Last onder dwangsom:** hieronder wordt verstaan de herstelsanctie, inhoudende een last tot geheel of gedeeltelijk herstel van de overtreding, en de verplichting tot betaling van een geldsom indien de last niet of niet tijdig wordt uitgevoerd (artikel 5:31d Awb).
- e. **Ne bis in idem:** niet twee keer voor hetzelfde;
- d. **Overtreder:** degene die de overtreding pleegt of medepleegt als bedoeld in artikel 5:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
- e. **Overtreding:** een overtreding als bedoeld in artikel 5:1, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;
- f. **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;
- g. **Verblijfsruimte:** een verblijfsruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet;
- i. **Wgv:** de Wet goed verhuurderschap;
- j. **Wbh:** de Wet betaalbare huur;
- k. **Woonruimte:** een woonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Wet.

Bijlage 2: Tabellen dwangsomhoogten Wgv/Wbh

Overtreding	Hoogte dwangsom Niet-bedrijfsmatig	Hoogte dwangsom bedrijfsmatig	Maximum plafond eerste dwangsom	Maximum plafond Hogere nieuwe dwangsom	Hersteltermijn
Discriminatie selectieprocedure Art. 2, lid 2, onder a Wgv	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 100.000/ € 200.000,-	€ 200.000/ € 400.000,- *	Direct beëindigen
Intimidatie Art. 2, lid 2, onder b Wgv	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 100.000/ € 200.000,-	€ 200.000/ € 400.000,- *	Direct beëindigen
Een te hoge waarborgsom (max. is 2 keer de huurprijs) Art 2, lid 2, onder c Wgv	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 50.000/ € 100.000,-	€ 100.000/ € 200.000,-	vier weken
Het niet schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst Art. 2, lid 2 onder d Wgv	€ 1.000,-	€ 5.000,-	€ 10.000,-/€ 50.000,-	€ 20.000,-/ € 100.000,-	twee weken
Bij verhuur verblijfsruimte aan arbeidsmigranten: huurovereenkomst is afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vastgelegd Art. 2, lid 3, onder a Wgv	€ 10.000,-	€ 20.000,-	€ 100.000,-/ € 200.000,-	€ 200.000,-/ € 400.000,-	vier weken
Het niet schriftelijk verstrekken van informatie of bij verhuur aan arbeidsmigranten deze niet verstrekken in een taal die de migrant begrijpt Art. 2, lid 2, onder a, sub 1 t/m 5 & art. 2, lid 3 onder b Wgv	Sub 1: € 1.000,- Sub 2: € 5.000,- Sub 3: € 1.000,- Sub 4: € 1.000,- Sub 5: € 5.000,- Lid 3, onderdeel b: € 5.000,-	€ 5.000,- € 10.000,- € 5.000,- € 5.000,- € 10.000,- € 10.000,-	€ 10.000,-/ € 50.000,- € 50.000,-/ € 100.000,- € 10.000,-/ € 50.000,- € 10.000,-/ € 100.000,- € 50.000,-/ € 100.000,-	€ 20.000,-/ € 100.000,- € 100.000,-/ € 200.000,- € 20.000,-/ € 100.000,- € 20.000,-/ € 100.000,- € 100.000,-/ € 200.000,- € 100.000,-/ € 200.000,-	twee weken
Oneigenlijk gebruik van de servicekosten Art. 2, lid 2 onder f Wgv	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 50.000,-/ € 100.000,-	€ 100.000,-/ € 200.000,-	vier weken
7.Dubbele bemiddelingskost en Art. 2, lid 4 Wgv	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 50.000,-/ € 100.000,-	€ 100.000,-/ € 200.000,-	vier weken

Tabel dwangsomhoogte Wbh

Overtreding	Hoogte dwangsom Niet-bedrijfsmatig	Hoogte dwangsom bedrijfsmatig	Maximum plafond eerste dwangsom	Maximum plafond Hogere nieuwe dwangsom	Hersteltermijn
Het hanteren van een onjuiste huurprijs, en daarmee een huurprijsoverschrijding, wordt hieronder uiteengezet in vier categorieën. Artikel 2a, eerste en derde lid WBH Categorie 1: 5% Categorie 2: 5%-25% Categorie 3: 25% - 50% Categorie 4: Meer dan 50%	Categorie 1: € 1.000,- Categorie 2: € 5.000,- Categorie 3: € 10.000,- Categorie 4: € 20.000,-	Categorie 1: € 2.000,- Categorie 2: € 10.000,- Categorie 3: € 20.000,- Categorie 4: € 25.000,-	Categorie 1: €10.000,- / €20.000,- Categorie 2: € 50.000,- / €100.000,- Categorie 3: €100.000,- / €200.000,- Categorie 4: €200.000,- / €250.000,-	Categorie 1: €20.000,- / €40.000,- Categorie 2: € 100.000-00.000,- Categorie 3: €100.000,- / €200.000,- Categorie 4: €200.000,- / €250.000,-	Vier weken
Niet overleggen van een puntentelling WWS(O) bij aanvang huurovereenkomst	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 50.000,- / €100.000,-	€ 100.000,- / €200.000,-	vier weken
Hanteren van onjuiste huurprijsverhoging voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimten Artikel 2a, derde en vierde lid van de Wbh	€ 1.000,-, welk bedrag met € 100,- wordt verhoogd voor ieder procentpunt overschrijding van het wettelijke toegestane huurverhogingspercentage	€ 2.000,-, welk bedrag met € 200,- per procentpunt	€10.000/€20.000, met € 100,-/€200,- per procentpunt	€20.000/€40.000, met € 200,- / €400,- per procentpunt	vier weken

Uitzonderingen: voor het hanteren van een oneerlijke huurprijs in de categorie 4 wordt aansluiting gezocht bij de overtredingen discriminatie bij selectieprocedure en intimidatie. In deze gevallen dient de overtreding per direct beëindigd te worden en wordt zoals in de escalatieladder is beschreven naast de last onder dwangsom ook een boete opgelegd.