Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 31 maart 2026

Portefeuille: Volkshuisvesting

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de aangescherpte handhavingslijn Goed Verhuurderschap met inachtneming van de daarbij behorende juridische risicos

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met een aangescherpte handhavingslijn voor de Wet goed verhuurderschap, waarbij de beschikbare handhavingsruimte actief en ruim wordt benut om misstanden op de huurmarkt effectiever te bestrijden en bij te dragen aan normontwikkeling. Daarbij worden onder meer sancties breder ingezet, anonieme verklaringen gebruikt en duidelijke normen gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van intimidatie. Het college onderkent de juridische risicos, onder meer als gevolg van het ontbreken van uitgekristalliseerde jurisprudentie en mogelijke rechterlijke beperkingen. Deze risicos worden afgewogen tegen het belang van huurdersbescherming, normontwikkeling en de (beperkte) extra kosten. Het college besluit de genoemde risicos te aanvaarden en de handhavingslijn vast te stellen.

Kernboodschap

Het college stemt in met een meer voortvarende toepassing van de Wet goed verhuurderschap, waarbij de beschikbare juridische ruimte actief en ruim wordt benut om misstanden effectiever aan te pakken en bij te dragen aan normontwikkeling. Het college neemt de juridische risicos in acht en onderkent dat de wet nog onduidelijkheden kent, waardoor deze aanpak mogelijk kan leiden tot meer procedures. De mogelijk extra proceskosten blijven naar verwachting beperkt tot circa 15.000 in 2026.

Bestuurlijke achtergrond

De Wet goed verhuurderschap is op 1 juli 2023 in werking getreden. Het college van B&W is verantwoordelijk voor de toezicht en handhaving op de Wet goed verhuurderschap.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing

Wettelijke grondslag

- Artikel 160 Gemeentewet

1. Het college is in ieder geval bevoegd:
a. het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast;

- *Artikel 169 Gemeentewet*

Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de Gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (lid 1); zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (lid 2).

- Artikel 17 Wet goed verhuurderschap

Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens deze wet bepaalde.

Onderbouwing besluit

De Wet goed verhuurderschap (WGV) vormt een belangrijk instrument voor gemeenten om misstanden op de huurmarkt tegen te gaan. Het betreft een relatief nieuw wettelijk kader, waarvan diverse onderdelen nog niet volledig zijn uitgekristalliseerd in wetgeving, uitvoeringspraktijk en jurisprudentie. Tegelijk geeft dit de gemeente Amsterdam, in het bijzonder de directie Wonen, de kans om in belangrijke mate bij te dragen aan de verdere normontwikkeling. De directie Wonen wil de WGV en daarbij horende handhavingsmogelijkheden ruim uitleggen en toepassen, om op die manier zo veel mogelijk huurders te helpen. Dat geeft juridische risico's.

In Amsterdam lopen we in de handhaving tegen de volgende zaken aan, waarop vooralsnog richtinggevende jurisprudentie ontbreekt:
Nadere invulling en afbakening van open normen, zoals het begrip intimidatie;
Door de bestuursrechter te hanteren bewijsmaatstaf met betrekking tot anonimiteit.

Om met deze onzekerheden om te gaan, adviseren wij de bestaande wettelijke handhavingsruimte maximaal te benutten, uiteraard binnen de kaders van zorgvuldigheid en proportionaliteit. Dat vraagt om een meer experimentele inzet van onze bevoegdheden. Concreet betekent dit onder meer:
Het breder formuleren van de reikwijdte van een last onder dwangsom. Daardoor kan een sanctie niet alleen worden ingevorderd wanneer een overtreding zich op hetzelfde adres herhaalt, maar ook wanneer hetzelfde gedrag door eenzelfde verhuurder zich elders in de stad voordoet.
Anonieme verklaringen en andere bewijsstukken als grondslag gebruiken voor het opleggen van een sanctie in gevallen dat de anonimiteit van huurder bij de verhuurder, prevaleert, zoals bij intimidatie.
Actief optreden wanneer overtredingen feitelijk en juridisch voldoende zijn onderbouwd
Duidelijke normstelling richting verhuurders aangaande intimidatie. Hierbij sluiten we aan bij de niet-limitatieve lijst aan gedragingen die in de Memorie van Toelichting en in de handreiking van de VNG zijn geformuleerd, en artikel 284 van het Wetboek van Strafrecht:
'Gedrag van de verhuurder dat, gelet op zijn machtspositie, naar objectieve maatstaven geschikt is om bij de huurder angst, druk of dwang te veroorzaken, met als doel of effect het beïnvloeden van diens woongenot of rechtspositie.'

Juridische risico's
Aan deze koers zijn juridische risico's verbonden. Door het ontbreken van uitgekristalliseerde jurisprudentie bestaat de mogelijkheid dat de bestuursrechter:
Open normen terughoudender uitlegt;
Hogere eisen stelt aan bewijs en motivering;
De reikwijdte van sancties beperkter invult;
Handhavingsbesluiten (gedeeltelijk) vernietigt.

Het risico bestaat dus dat deze koers meer rechtszaken tot gevolg heeft, waarbij de gemeente in het ongelijk wordt gesteld. Met name bij gedragsnormen zoals intimidatie is bewijsvoering vaak

complex. Maar tegelijk ontwikkelt het recht zich juist via bestuursrechtelijke procedures. Zonder actieve toepassing blijft normduidelijkheid uit. De WGV is ingevoerd om misstanden zoals excessieve waarborgsommen, onterechte inhoudingen en intimidatie effectief te bestrijden. Een terughoudende toepassing van de wet zou het beschermingsdoel daarvan ondermijnen.

Financiële risico's
Een eventuele toename van het aantal rechtszaken brengt automatisch hogere proceskosten met zich mee. De verwachting is echter dat de financiële risico's beperkt blijven. De proceskosten tot en met de rechtbank bedragen circa 3.000 per verloren zaak. Op basis van de huidige inschatting zullen dit jaar naar verwachting tussen de drie en vijf zaken op bovengenoemde punten worden verloren. De daarmee samenhangende kosten kunnen binnen het budget van het JB worden opgevangen. Deze prognose betreft een globale inschatting, het uiteindelijke aantal zaken kan hoger of lager uitvallen.

Visie Juridisch Bureau
Het JB kijkt vanuit haar rol primair naar het beperken van risico's en is daarom terughoudender ten aanzien van de voorgestelde koers. Het JB wijst erop dat het uiterst twijfelachtig is dat deze voorgestelde koers bij de rechter stand zal houden. Wij zijn ons van dit risico bewust. Onze inzet is juist om, ondanks deze risico's, steviger en duidelijker te handhaven om zo de norm verder te ontwikkelen en misstanden effectiever aan te pakken.

Na overleg met JB, waarbij ook DJZ is betrokken, is overeengekomen dat de beslissing om deze risico's al dan niet te aanvaarden een bestuurlijke afweging vergt. Het gaat immers niet alleen om een juridisch-inhoudelijke beoordeling, maar ook om de vraag in hoeverre de gemeente bereid is precedentwerking, extra procedures en mogelijk politiek bestuurlijke gevolgen te dragen in het belang van normontwikkeling en huurdersbescherming. Als er bestuurlijk bewust voor wordt gekozen om deze meer gedurfde lijn te volgen, zal het JB die koers volgen en daarbij rekenen op bestuurlijke steun. Dit is voor hen van belang om in procedures één lijn te kunnen hanteren en per zaak zorgvuldig te blijven afwegen.

De directie Wonen stelt voor om ze risico's te aanvaarden en in te stemmen met de voorgestelde koers. Nu richtinggevende jurisprudentie over de Wet goed verhuurderschap ontbreekt, hebben gemeenten een voortrekkersrol in het concretiseren van de normen en de handhaving daarvan. Dat betekent niet alleen optreden tegen overtredingen, maar ook expliciteren wat in onze gemeente onder goed verhuurderschap wordt verstaan. Door zorgvuldig, maar ook zichtbaar en consequent te handhaven, dragen wij bij aan rechtsontwikkeling en aan een effectievere bescherming van huurders.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, omdat het gaat om een (juridische) bekrachtiging/aanpassing van de handhavingslijn goed verhuurderschap. De doelen op duurzaamheid spelen hierbij geen rol.

Participatie

Geen participatie, besluit gaat over interne of organisatorische aangelegenheden.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja
Overige toelichting
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Conclusie
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-019135	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-019172	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten