

Een verhuurder die zich niet aan de regels houdt kan ervoor zorgen dat je je niet meer prettig en veilig voelt in je huis. Dat is verschrikkelijk. We snappen heel goed dat je dan wilt dat daar zo snel mogelijk tegen wordt opgetreden. Dat willen wij zelf ook. De wetgever stelt echter strenge eisen aan hoe en wanneer wij mogen handhaven. We moeten zorgvuldig onderzoek doen, bewijs verzamelen en verschillende stappen doorlopen voor je bijvoorbeeld een last onder dwangsom mag opleggen. Als wij daar als gemeente niet aan voldoen, houdt het geen stand bij de rechter en onze ervaring is dat dit soort verhuurders zeker naar de rechter zullen gaan als ze denken iets van kans te hebben.

Juist bij deze verhuurder hebben we veel uit de kast getrokken. De Wet goed verhuurderschap is een nieuwe wet. Dat betekent dat gemeenten ook moeten leren hoe zij deze wet het best kunnen gebruiken. In de beginfase van de Wet goed verhuurderschap is de gemeente op basis van meldingen aan werk gegaan. De gemeente is na het ontvangen van de meldingen een onderzoek gestart naar HiCondo in het kader van de Wet goed verhuurderschap. Een zorgvuldig onderzoek neemt de nodige tijd in beslag maar is nodig om de juiste stappen in het handhavingstraject te kunnen zetten. Daarbij komt dat de gemeente niet kan handhaven op zaken die vóór de invoering van de Wet goed verhuurderschap hebben plaatsgevonden. Per 1 mei 2025 is het proactieve handhavingsteam opgericht waardoor de gemeente nu ook proactief te werk gaat.

We zijn na eerdere meldingen op 30 oktober en 25 november langs geweest bij het complex met handhavingsteams om bewoners te spreken en om informatie en bewijsmateriaal te verzamelen. Op basis daarvan hebben we op 11 maart en 21 april lasten onder dwangsom of bestuurlijke boetes opgelegd aan de verhuurder aangaande onder meer de servicekosten, de informatieplicht en de waarborgsom en het rekenen van een te hoge huur. Wij kunnen als gemeente overigens alleen op basis van een officiële melding handhaven. Onze deur-tot-deuractie rondom de huur heeft geleid tot zeven meldingen op basis waarvan zij uiteindelijk lasten onder dwangsom hebben opgelegd.

Daarnaast is team Goed verhuurderschap ook een handhaving gestart tegen de eigenaar van het pand. In het kader hiervan zijn op 21 april 2026 diverse voornemens tot het opleggen van een last onder dwangsom verstuurd. Vervolgens zijn op 19 mei 2026 zienswijzen hierop ontvangen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een ander oordeel, waarna op 11 augustus 2026 lasten onder dwangsommen zijn opgelegd.

De lasten onder dwangsom zijn in totaal voor de servicekosten €10.000 met een maximum van €100.000, voor de waarborgsom €10.000 met een maximum van € 250.000, voor de informatieplicht €25.000 met een maximum van € 180.000 en voor de huurprijs €25.000 met een maximum van €250.000. De verhuurder is tegen alle lasten onder dwangsom in bezwaar gegaan.

De betrokken ambtenaren hebben gedurende deze periode veel en regelmatig contact gehad met de huurders. Tijdens deze gesprekken is ook besproken waarom de gemeente niet zonder bewijs kan handhaven op intimidatie. Zo bleek een getuige uiteindelijk alleen zaken gehoord te hebben en niet te kunnen verklaren dat hij/zijn zaken had gezien. Een aangifte is bij ons tot nu toe niet bekend.

Er zijn geen problemen met de werkdefinitie van intimidatie. De door de gemeente ontvangen stukken zijn echter onvoldoende om intimidatie juridisch te kunnen onderbouwen. Dit doet verder niets af aan het gevoel dat huurders (kunnen) ervaren.

De Wet goed verhuurderschap licht niet toe wat er exact onder intimidatie moet worden verstaan. De gemeente heeft daarom altijd aansluiting gezocht bij de definitie van intimidatie uit de

Memorie van Toelichting en de handreiking van de VNG. Zoals wij bewoners ook hebben verteld ligt de bewijslast voor intimidatie hoog.

Op 31 maart 2026 heeft het college ingestemd met een aangescherpte handhavingslijn voor de Wet goed verhuurderschap, waarbij duidelijke normen worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van intimidatie. Op basis van 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 heeft het college deze definitie vastgelegd: "*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.*" Met deze formulering kan er in meer gevallen gehandhaafd worden mits er voldoende bewijs kan worden overlegd.

Het kabinet geeft in de evaluatie van de wet aan dat gemeenten behoefte hebben aan meer voorbeelden en concrete handvatten om zo eenduidiger te kunnen handhaven.

Een verhuurder die dreigt met deurwaarders of huuropzegging rondom een betwiste betaling is weliswaar zeer onvriendelijk maar het is geen gedrag waar wij op mogen of kunnen handhaven.

De gemeente kan alleen handhaven op grond van de Wet goed verhuurderschap. Hierin is elke melder verantwoordelijk voor het aanleveren van bewijsmateriaal. Zonder dit materiaal kunnen wij niet handhaven. Wij doen dus nadrukkelijk wel proactief onderzoek om dat bewijsmateriaal te (helpen) verzamelen.

Op verschillende momenten hebben wij bijeenkomsten georganiseerd waarbij huurders zijn opgeroepen om hun ervaringen en bewijsstukken met ons te delen. Deze informatie hebben wij gebruikt om de ontvangen signalen verder te onderzoeken en te beoordelen.

Vanaf juli 2025 is nauw contact via de e-mail geweest met de bewonerscommissie. Op 9 september 2025 heeft het eerste fysieke overleg plaatsgevonden met de bewonerscommissie. Vanaf die datum zijn er tweewekelijkse besprekingen geweest. Op 12 mei 2026 is er een afsluitend gesprek gevoerd waarbij is aangegeven waarom voor de administratieve overtredingen wel handhavend is opgestreden, en waarom is afgezien van handhaving met betrekking tot intimidatie. Daarna verliep de communicatie via de e-mail.

Tot slot, wij zullen als gemeente deze casus nauw blijven volgen, controles blijven doen en ook periodiek navragen of er nieuwe meldingen zijn waarop wij kunnen handhaven. Ook deze huurders moeten prettig kunnen wonen in Amsterdam. En dat betekent met een verhuurder die zich netjes gedraagt en een redelijke prijs vraagt. Wij blijven ons daarvoor inzetten.