Aan de leden

Datum
25 juli 2023
Ons kenmerk
U202300449
Lbr. 23/032
Telefoon
070-373 83 93
Bijlage(n)
2

Onderwerp
Model Verhuurverordening Wet goed verhuurderschap

Geachte leden van college en gemeenteraad,

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Op 15 mei 2023 hebben wij u over de inhoud van de wet geïnformeerd en u de Handreiking goed verhuurderschap toegezonden. Met deze ledenbrief informeren wij u over de modelverordening die gemeenten kunnen toepassen.

Model Verhuurverordening
In de ledenbrief bij de Handreiking goed verhuurderschap hebben wij aangekondigd dat er nog een nieuwe modelverordening zou volgen. Deze verordening, de Model Verhuurverordening, bieden wij u hierbij aan. De Model Verhuurverordening gaat vergezeld van een implementatiehandleiding die ingaat op de keuzes die gemeenten kunnen maken en de bijbehorende afwegingen bij de inzet van de Verhuurverordening.

Bijlagen
Deze ledenbrief bevat twee bijlagen:
Bijlage 1 – Model Verhuurverordening inclusief toelichting;
Bijlage 2 - Implementatiehandleiding bij de Model Verhuurverordening met nadere toelichting van de te maken keuzes en benodigde onderbouwing.

Ondersteuning vanuit VNG
De VNG ondersteunt gemeenten bij de implementatie van de Wet goed verhuurderschap. Op 4 april 2023 heeft een webinar plaatsgevonden waarin de contouren van de wet zijn toegelicht. Dit webinar kunt u terugkijken: VNG Webinar Wet goed verhuurderschap.

Verder organiseert de VNG, in samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, vier fysieke regiobijeenkomsten. Twee daarvan hebben inmiddels plaatsgevonden, maar u kunt nog deelnemen aan de bijeenkomsten in Deventer (14 september

Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Nassaulaan 12 Den Haag | Postbus 30435 | 2500 GK Den Haag
070 - 373 83 93 | info@vng.nl

2023) en Heerenveen (17 oktober). Daarnaast zal het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een communicatietraject opstarten, waarbij digitaal communicatiemiddelen beschikbaar zullen worden gesteld over de Wet goed verhuurderschap, waarvan gemeenten gebruik kunnen maken. Zodra de middelen beschikbaar zijn, publiceren wij deze op de groepspagina Wet goed verhuurderschap op het VNG-forum.

In dit forum kunnen vragen gesteld worden gesteld en voorbeelden worden uitgewisseld.

Vragen
Neem contact op met de VNG via info@vng.nl of het ondersteuningsteam arbeidsmigranten van de VNG via arbeidsmigranten@vng.nl.

Met vriendelijke groet,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten



mr L.K. Geluk
Algemeen directeur

Model Verhuurverordening (nieuw model, juli 2023)

Leeswijzer modelbepalingen

- [**…**] of [**iets**] = door gemeente in te vullen, zie bijvoorbeeld artikel 2, tweede lid, onderdeel a.
- [*iets*] = facultatief, zie bijvoorbeeld de artikelen 2 en 3.
- [**iets OF iets**] = door gemeente te kiezen, zie bijvoorbeeld artikel 5, eerste lid.
- [**(iets)**] = een voorbeeld ter illustratie of uitleg voor gemeente, zie bijvoorbeeld artikel 7, eerste lid.

Nadere uitleg is opgenomen in de VNG ledenbrief (zie ook de implementatiehandleiding, bijlage 2 bij de VNG ledenbrief).

Besluit van de raad van de gemeente [naam gemeente] tot vaststelling van de Verhuurverordening [naam gemeente en eventueel jaartal] (Verhuurverordening [naam gemeente en eventueel jaartal])

De raad van de gemeente [**naam gemeente**];
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van [**datum en nummer**];
gelet op de artikelen 5, eerste lid, onderdeel **[a, OF b, OF a en b,]** en 19, tweede lid, van de Wet goed verhuurderschap;
gezien het advies van de [**naam commissie**];
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Verhuurverordening [naam gemeente en eventueel jaartal]

Artikel 1. Definities
Deze verordening verstaat onder:
- *verhuurvergunning*: vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel **[a, OF b, OF a en b,]** van de wet;
- *wet*: Wet goed verhuurderschap.

[Artikel 2. Vergunningplicht verhuur woonruimte
1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te verhuren die behoort tot een in het tweede lid aangewezen categorie van woonruimten en gelegen is in een in het tweede lid aangewezen gebied.
2. Aangewezen zijn de volgende categorieën van woonruimte en gebieden:
*a. **[omschrijving categorie]**, gelegen in het in bijlage **[nummer]** bij deze verordening aangegeven gebied;*
*b. **[omschrijving categorie]**, gelegen in het in bijlage **[nummer]** bij deze verordening aangegeven gebied.*
*3. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op **[uitzonderingen]**.*
*4. De verhuurvergunning is niet overdraagbaar.**]***

[Artikel 3. Vergunningplicht verhuur verblijfsruimte
1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders een verblijfsruimte te verhuren die behoort tot een in het tweede lid aangewezen categorie van verblijfsruimte.
2. Aangewezen zijn de volgende categorieën van verblijfsruimte:
*a. **[omschrijving categorie]**;*
*b. **[omschrijving categorie]**.*

*3. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op **[uitzonderingen]**.*
*4. De verhuurvergunning is niet overdraagbaar.**]***

Artikel 4. Aanvraag van de verhuurvergunning

1. Een aanvraag om een verhuurvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
    a. naam, adres en woonplaats van de aanvrager, alsmede de geboortedatum als een natuurlijk persoon de aanvraag indient of het nummer van de Kamer van Koophandel of het vestigingsnummer van de aanvrager als een rechtspersoon de aanvraag indient;
    b. adres en huurprijs van de **[woonruimte OF verblijfsruimte OF woon- of verblijfsruimte]** waarop de aanvraag betrekking heeft;
    c. een afschrift van de te sluiten modelhuurovereenkomst;
    d. een beschrijving van de wijze waarop de verhuurder invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap, bedoeld in artikel 2 van de wet;
    e. een opgave van de aan de aanvrager binnen een tijdvak van acht jaar voorafgaand aan de aanvraag opgelegde bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom wegens handelen in strijd met de verboden en bepalingen genoemd in artikel 7, tweede lid, onderdeel a, van de wet; en
    f. een opgave van de ten aanzien van de aanvrager genomen besluiten als bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de wet voor zover het beheer nog niet overeenkomstig artikel 16 van de wet is beëindigd.

Artikel 5. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden, bedoeld in **[artikel 2, eerste lid, en OF artikel 3, eerste lid en OF de artikelen 2, eerste lid en 3, eerste lid, en]** artikel 12, derde lid, van de wet of de op basis van artikel 8, **[eerste lid, OF tweede en derde lid, OF eerste tot en met derde lid,]** van de wet aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarden.
2. De in het vorige lid bedoelde boete bedraagt ten hoogste:
    a. voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 2, eerste lid: € **[bedrag; (ten hoogste een boete van de vierde categorie, per 1 januari 2022 € 22.500)]**;
    b. voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 3, eerste lid: € **[bedrag; (ten hoogste een boete van de vierde categorie, per 1 januari 2022 € 22.500)];**
    c. voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 12, derde lid, van de wet: € **[bedrag; (ten hoogste een boete van de vierde categorie, per 1 januari 2022 € 22.500]**;
    d. voor overtreding van een aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarde: € **[bedrag; (ten hoogste een boete van de vierde categorie, per 1 januari 2022 € 22.500)]**.
3. Als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de verboden of bepalingen bedoeld in het eerste lid, bedraagt de bestuurlijke boete, in afwijking van het tweede lid, ten hoogste:
    a. voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 2, eerste lid: € **[bedrag; (ten hoogste een boete van de vijfde categorie, per 1 januari 2022 € 90.000)]**;
    b. voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 3, eerste lid: € **[bedrag; (ten hoogste een boete van de vijfde categorie, per 1 januari 2022 € 90.000)]**;
    c. voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 12, derde lid, van de wet: € **[bedrag; (ten hoogste een boete van de vijfde categorie, per 1 januari 2022 € 90.000)]**;

d. voor overtreding van een aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarde: € **[bedrag; (ten hoogste een boete van de vijfde categorie, per 1 januari 2022 € 90.000)]**.

4. Van recidive als bedoeld in het derde lid is sprake, als binnen vier jaar voorafgaand aan de constatering die leidt tot het opleggen van de in het eerste en derde lid bedoelde boete, een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de verboden, bedoeld in **[artikel 2, eerste lid, en OF artikel 3, eerste lid en OF de artikelen 2, eerste lid en 3, eerste lid, en]** artikel 12, derde lid, van de wet, de op basis van artikel 8, **[eerste lid, OF tweede en derde lid, OF eerste tot en met derde lid,]** van de wet aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarden of het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap als bedoeld in artikel 2 van de wet.

[Artikel 6. Overgangsrecht voor al aangevraagde en voor al verleende vergunningen
*1. Als voor inwerkingtreding van deze verordening een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel **[oude regeling over verhuurvergunning]** is ingediend en op de aanvraag nog niet is besloten als deze verordening in werking treedt, wordt op de aanvraag beslist met toepassing van het bepaalde in de wet en deze verordening en blijft **[oude regeling over verhuurvergunning]** buiten toepassing.*
*2. Een vergunning verleend op grond van **[oude regeling over verhuurvergunning]** geldt als een verhuurvergunning verleend op grond van deze verordening.*
3. Burgemeester en wethouders kunnen de voorwaarden, voorschriften en beperkingen, verbonden aan een in het vorige lid bedoelde vergunning, vervangen door op grond van artikel 8, **[eerste lid, OF tweede en derde lid, OF eerste tot en met derde lid,]** *van de wet aan de verhuurvergunning te verbinden voorwaarden.]*

Artikel 7. Invoeringsregeling verhuurvergunning
1. **[Het verbod OF De verboden]** in **[artikel 2, eerste lid, OF artikel 3, eerste lid OF de artikelen 2, eerste lid en 3, eerste lid,] [is OF zijn]** [**met ingang van datum (niet eerder dan zes maanden na inwerkingtreding van de verordening) OF zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening]** van toepassing op verhuurders die voor inwerkingtreding van deze verordening een **[woonruimte OF verblijfsruimte OF woon- of verblijfsruimte]** verhuurden.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor de in het eerste lid genoemde datum op een aanvraag om een verhuurvergunning, ingediend door een in het eerste lid bedoelde verhuurder, te beslissen.

[Artikel 8. Intrekking oude vergunningstelsel
[onderdeel in te trekken verordening met de oude regeling] wordt ingetrokken met ingang van ***[datum (niet eerder dan zes maanden na inwerkingtreding van de verordening en niet later dan een jaar na inwerkingtreding van de wet)**.]*

Artikel 9. Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking op [**datum]**.

Artikel 10. Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als: Verhuurverordening [**naam gemeente en eventueel jaartal**].

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [**datum**].

De voorzitter,
De griffier,

Toelichting

Algemeen

Inleiding
De Wet goed verhuurderschap (hierna: de wet) heeft tot doel om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en zo woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten alsmede de leefbaarheid te beschermen. Om dat te bereiken roept de wet in de eerste plaats een aantal algemene regels voor goed verhuurderschap in het leven. Deze regels stellen eisen aan het gedrag van verhuurders en bieden waarborgen om huurders tegen bepaalde gedragingen van verhuurders te beschermen. Daarnaast voorziet de wet in een meldpunt voor signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars.

Door de wetgever is echter vastgesteld dat de algemene regels en het meldpunt er niet in alle gevallen voor zullen zorgen dat ongewenst verhuurgedrag wordt tegengegaan. Om die reden is in de wet ook een bevoegdheid voor gemeenten opgenomen om een vergunningplicht in te voeren. Dit betreft een vergunningplicht voor het verhuren van bepaalde categorieën van reguliere woonruimten en een vergunningplicht voor het verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten. Met deze verordening maakt de gemeenteraad gebruik van deze bevoegdheid. In deze verordening is voorzien in een vergunningplicht voor **[reguliere woonruimten OF verblijfsruimten voor arbeidsmigranten OF zowel reguliere woonruimten als verblijfsruimten voor arbeidsmigranten]**.

Op grond van de wet dienen burgemeester en wethouders met de andere gemeenten uit de woningmarktregio te overleggen voordat een vergunningplicht in het leven geroepen wordt. Het overleg met de andere gemeenten in de regio komt volgens de toelichting op de wet onder andere de transparantie en uitvoerbaarheid ten goede. Door dit overleg gaan de vergunningstelsels bovendien niet te veel van elkaar verschillen en kan ook geïnventariseerd worden of invoering van een verhuurvergunning leidt tot eventuele waterbedeffecten bij andere gemeenten in de regio.
In dit geval is de uitkomst van het overleg dat **[beschrijving uitkomsten overleg regiogemeenten]**

[Vergunningplicht reguliere woonruimten
Voor de vergunningplicht voor reguliere woonruimten geldt dat in de verordening is geregeld voor welke categorieën van woonruimten en in welke gebieden van de gemeente de vergunningplicht geldt.

Onverbeterlijke malafide verhuurders richten zich vaak op bepaalde categorieën van woonruimten. Bovendien zijn zij vaak actief in bepaalde delen van de gemeente. Deze verhuurders maken daar misbruik van de sociaaleconomisch kwetsbare positie van huurders die hier wonen. Dit uit zich vervolgens zichtbaar en onzichtbaar door zaken als excessieve huurprijzen, verloedering, achterstallig onderhoud, overbewoning, discriminatie en intimidatie. Dergelijk ongewenst gedrag kan naast de negatieve effecten voor huurders ook leiden tot een aantasting van de leefbaarheid.

Voor die categorieën van woonruimten en gebieden in de gemeente roept deze verordening een vergunningplicht in het leven. Daarbij is, gelet op de Dienstenrichtlijn en artikel 5, tweede lid, van de wet, per categorie en per gebied een onderbouwing nodig waarom de vergunningplicht

noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid. Tegen die achtergrond wordt hieronder nader ingegaan op de vraag of de vergunningplicht een geschikt middel is om de leefbaarheid binnen de genoemde categorieën van woonruimten en in de genoemde gebieden binnen de gemeente te behouden, of de ernst van de problematiek de inzet van deze vergunningplicht rechtvaardigt, of er geen andere minder vergaande middelen zijn en of de vergunningplicht uitvoerbaar en handhaafbaar is.

[onderbouwing vergunningplicht reguliere woonruimten]

EN/OF

<u>Vergunningplicht verblijfsruimten voor arbeidsmigranten</u>
Voor de vergunningplicht voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten geldt dat in de verordening is geregeld in welke gebieden van de gemeente de vergunningplicht geldt. Daarbij is van belang dat het doel van de vergunningplicht is om arbeidsmigranten consumentenbescherming te bieden. Tegen die achtergrond wordt hieronder, mede gelet op de vereisten uit de Dienstenrichtlijn, onderbouwd waarom de vergunningplicht noodzakelijk en proportioneel is om deze specifieke groep van consumenten te beschermen. Daarbij gaat de toelichting in op de vraag of de vergunningplicht een geschikt middel is arbeidsmigranten de beoogde bescherming te bieden, of de ernst van de problematiek de inzet van deze vergunningplicht rechtvaardigt, of er geen andere minder vergaande middelen zijn en of de vergunningplicht uitvoerbaar en handhaafbaar is.

[onderbouwing vergunningplicht reguliere woonruimten]]

<u>Wettelijk kader vergunningplicht</u>
De verordening voorziet wel in een vergunningplicht, maar er zijn in de verordening geen bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de beslistermijn, de gronden om de vergunning te weigeren of in te trekken of de mogelijkheden om voorwaarden aan de vergunning te verbinden. Dit is omdat de wet daar al in voorziet en de gemeenteraad geen bevoegdheid heeft dit nader aan te vullen of daarvan af te wijken. Burgemeester en wethouders kunnen wel beleidsregels vaststellen waarin zij kenbaar maken hoe zij invulling geven aan de ruimte die de wet hen bij de uitvoering laat.

Beslistermijn
Voor de beslistermijn geldt dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 9, eerste lid, van de wet binnen acht weken op de aanvraag dienen te beslissen. Deze termijn kan op grond van artikel 9, tweede lid, van de wet eenmalig verlengd worden met ten hoogste zes weken. Als burgemeester en wethouders niet tijdig op de aanvraag beslissen, vloeit uit artikel 9, derde lid, van de wet voort dat de lex silencio positivo zoals bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat de vergunning van rechtswege is verleend. Burgemeester en wethouders kunnen dan echter nog wel voorwaarden aan de vergunning verbinden.

Weigeringsgronden
Artikel 7 van de wet bevat een limitatieve opsomming van de weigeringsgronden die op de vergunning van toepassing zijn. Artikel 7, eerste lid, van de wet bevat daarbij de gronden waarop de vergunning *moet* worden geweigerd. Het gaat dan bijvoorbeeld om een situatie waarin de aanvrager van de

vergunning niet over de vereiste omgevingsvergunning of de benodigde vergunning voor het omzetten van de woonruimte in de zin van artikel 21, eerste lid, onder c, van de Huisvestingswet beschikt.

In artikel 7, tweede lid, van de wet zijn de gronden opgesomd waarvoor geldt dat burgemeester en wethouders *kunnen* besluiten de vergunning te weigeren en waar zij dus nog een afweging kunnen maken. Het gaat onder andere om de situatie waarin aan de aanvrager in de acht jaar voorafgaand aan de aanvraag een bestuurlijke boete of last onder dwangsom is opgelegd voor het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap of de zorgplicht uit artikel 1a, eerste en tweede lid, van de Woningwet. Verder betreft één van de weigeringsgronden de gevaarzetting in de zin van artikel 3 van de Wet Bibob.[1]

Voorwaarden
In artikel 8 van de wet is een limitatieve opsomming opgenomen van de onderwerpen waarover burgemeester en wethouders voorwaarden aan de vergunning mogen verbinden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de wijze waarop de verhuurder aantoont dat hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap en het opstellen en uitvoeren van een onderhoudsplan.

Intrekkingsgronden
Voor de intrekkingsgronden geldt dat in artikel 10 van de wet staat dat burgemeester en wethouders de vergunning onder andere kunnen intrekken als aan een verhuurder aan wie een bestuurlijke boete of een last onder bestuursdwang boete is opgelegd vanwege het niet naleven van de algemene regels of de aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarden, de regels binnen vier jaar weer overtreedt of de vergunning is verleend op grond van door de verhuurder verstrekte gegevens waarvan deze wist (of redelijkerwijs moest vermoeden) dat deze onjuist of onvolledig waren. Verder is intrekking bijvoorbeeld aan de orde als sprake is van gevaarzetting zoals dat is bepaald in artikel 3 van de Wet Bibob.

Als burgemeester en wethouders besluiten een vergunning in te trekken en deze vergunning heeft betrekking op een **[woonruimte OF verblijfsruimte OF woon- of verblijfsruimte]** die op het moment van de intrekking is verhuurd, dan is nog van belang dat burgemeester en wethouders deze ruimte op grond van artikel 10, vierde lid, van de wet in beheer dienen te nemen.

<u>Regulering van het eigendomsrecht en het vrij verkeer van diensten</u>
Bij de totstandkoming van de wet is al kenbaar gemaakt dat de vergunningplicht een gerechtvaardigde regulering van het eigendomsrecht en het vrij verkeer van diensten vormt. Daarbij is voor wat betreft de inmenging in het eigendomsrecht opgemerkt dat dit gerechtvaardigd is als aan drie voorwaarden is voldaan. In de eerste plaats moet de maatregel voorzien zijn bij wet. Dit betekent dat de beperking voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing moet zijn. Verder moet de inmenging noodzakelijk en geschikt zijn in het algemeen belang en moet er sprake zijn van een «fair balance» tussen het nagestreefde doel en de belangen van de eigenaren. In de memorie van toelichting bij de wet is uitgebreid toegelicht waarom aan die voorwaarden is voldaan.[2]

Inzake het vrij verkeer van diensten is kenbaar gemaakt dat een verbod om zonder vergunning een woning te verhuren een vergunningstelsel is als bedoeld in de Dienstenrichtlijn. Dit betekent dat het vergunningstelsel alleen kan worden ingevoerd als aan drie voorwaarden is voldaan. In de eerste plaats moet het vergunningstelsel noodzakelijk zijn omwille van het algemeen belang dat met deze

[1] https://www.justis.nl/producten/wet-bibob/wat-is-de-wet-bibob
[2] *Kamerstukken II* 2021/22, 36 130, nr. 3, p. 46 ev.

beperking wordt gediend, moet het middel geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken en mag het niet verder gaan dan wat nodig is om dat doel te bereiken. Verder moet het beoogde doel niet door een minder beperkende maatregel kunnen worden bereikt. Tot slot mag de beperking geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit. In de memorie van toelichting is uitgebreid aangegeven dat ook aan die voorwaarden is voldaan.[3]

Tegen die achtergrond is bij de onderbouwing van de vergunningplicht aan het begin van deze toelichting ook, aan de hand van de specifieke situatie binnen de gemeente, aandacht besteedt aan de vraag of de vergunningplicht een geschikt middel is om het nagestreefde doel te bereiken, of de ernst van de problematiek de inzet van deze vergunningplicht rechtvaardigt, of er geen andere minder vergaande middelen zijn en of de vergunningplicht uitvoerbaar en handhaafbaar is.

Artikelsgewijs

Enkel die bepalingen die verdere toelichting behoeven, worden hieronder nader toegelicht.

Artikel 1. Definities
In dit artikel zijn alleen definities van de begrippen verhuurvergunning en wet opgenomen. Deze definities spreken voor zich. In aanvulling op deze definities zijn ook de begripsomschrijvingen uit artikel 1 van de wet op deze verordening van toepassing. Dit gaat onder andere om omschrijvingen die zien op de begrippen woonruimte, verblijfsruimte en verhuurder.

[Artikel 2. Vergunningplicht verhuur woonruimte
Op grond van artikel 5, eerste lid, onderdeel a, van de wet heeft de gemeenteraad de bevoegdheid een vergunningplicht in het leven roepen voor de verhuur van reguliere woonruimte. Met deze verordening is van die bevoegdheid gebruik gemaakt. De vergunningplicht heeft de vorm van een verbodsbepaling: het is verboden zonder vergunning woonruimte te verhuren. Deze verbodsbepaling annex vergunningplicht is in het eerste lid van dit artikel opgenomen.

In het tweede lid van dit artikel is bepaald voor welke categorieën van woonruimte de vergunningplicht geldt en in welke gebieden. In het algemeen deel van de toelichting is de keuze voor deze categorieën en gebieden nader onderbouwd. Hier wordt met een verwijzing naar die onderbouwing volstaan.

In het derde lid zijn de uitzonderingen op de vergunningplicht opgenomen. ***[opgenomen uitzonderingen en onderbouwing daarvan].***

Het vierde lid brengt tot uitdrukking dat de vergunning niet overdraagbaar is. De wet en de daarin opgenomen instrumenten richten zich op het gedrag van de verhuurder. In het verlengde daarvan richten ook de indieningsvereisten, de weigeringsgronden en de voorwaarden die aan de vergunning kunnen worden verbonden zich primair op de verhuurder. Hierbij past niet dat de vergunning overdraagbaar is.]

[Artikel 3. Vergunningplicht verhuur verblijfsruimte
Op grond van artikel 5, eerste lid, onderdeel b, van de wet heeft de gemeenteraad de bevoegdheid een

[3] *Kamerstukken II* 2021/22, 36 130, nr. 3, p. 55 ev.

vergunningplicht voor de verhuur van verblijfsruimte in het leven te roepen. Met deze verordening maakt de gemeenteraad van die bevoegdheid gebruik. In het eerste lid van dit artikel is daartoe een verbodsbepaling opgenomen: het is verboden zonder vergunning verblijfsruimte te verhuren.

In het tweede lid zijn de categorieën van verblijfsruimte aangewezen waarvoor de verbodsbepaling en vergunningplicht geldt. In het algemeen deel van de toelichting is de keuze voor deze categorieën van verblijfsruimten nader onderbouwd. Hier wordt met een verwijzing naar die onderbouwing volstaan.

In het derde lid zijn de uitzonderingen op de vergunningplicht opgenomen. ***[opgenomen uitzonderingen en onderbouwing daarvan].***

In het vierde lid is tot uitdrukking gebracht, dat de vergunning niet overdraagbaar is. De wet en de daarin opgenomen instrumenten richten zich op het gedrag van de verhuurder. In het verlengde daarvan richten ook de indieningsvereisten, de weigeringsgronden en de voorwaarden die aan de vergunning kunnen worden verbonden zich primair op de verhuurder. Hierbij past niet dat de vergunning overdraagbaar is.]

Artikel 4. Aanvraag van de verhuurvergunning
Artikel 6 van de wet regelt de aanvraag van de vergunning. In het eerste lid is volledigheidshalve beschreven, dat de aanvraag gedaan moet worden met het door burgemeester en wethouders vastgestelde aanvraagformulier. Het tweede lid bevat een opsomming van de gegevens die *in ieder geval* bij de aanvraag ingediend moeten worden. Het gaat dan onder andere om het adres en de huurprijs van de ruimte waarop de aanvraag betrekking heeft, een afschrift van de te sluiten huurovereenkomst en een beschrijving van de wijze waarop de aanvrager invulling geeft aan de regels voor goed verhuurderschap.

Verder dient de aanvrager opgave te doen van de binnen een tijdvak van acht jaar voorafgaand aan de aanvraag opgelegde bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom wegens handelen in strijd met de verboden en bepalingen genoemd in artikel 7, tweede lid, onderdeel a, van de wet en van de ten aanzien van de aanvrager genomen besluiten tot inbeheername, als bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de wet voor zover het beheer nog niet is beëindigd. Deze opgave stelt burgemeester en wethouders in staat om ook na te gaan in hoeverre de aanvrager zich in andere gemeenten overeenkomstig de wet als een goed verhuurder gedraagt.

Artikel 5. Bestuurlijke boete
Het eerste lid bevat de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om bij overtreding van het verbod om zonder vergunning te verhuren, het verbod voor de eigenaar om ten aanzien van in beheer genomen ruimtes beheershandelingen te verrichten of van de aan de vergunning verbonden voorwaarden, een bestuurlijke boete op te leggen. Een bestuurlijke boete is een punitieve en dus bestraffende sanctie. De bestuurlijke boete moet dan ook worden onderscheiden van de last onder dwangsom die een reparatoir karakter heeft en ervoor moet zorgen dat de verhuurder alsnog de regels naleeft.

In het opleggen van een last onder dwangsom is in de verordening niet voorzien. Dat neemt niet weg dat burgemeester en wethouders ook van dat instrument gebruik kunnen maken. Artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht bevatten een grondslag daarvoor. In

de verordening is in aanvulling daarop in het opleggen van een bestuurlijke boete voorzien omdat dit in de praktijk effectiever kan zijn dan het (enkel) opleggen van een last onder dwangsom.

Voor de bestuurlijke boete is van belang dat artikel 19, derde lid, van de wet de maximale hoogte van de op te leggen bestuurlijke boetes voorschrijft. Het uitgangspunt is, dat ten hoogste boetes van de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, opgelegd kunnen worden. Bij recidive kan een hogere boete, van ten hoogste de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, opgelegd worden. Met inachtneming van die maximale hoogte en rekening houdend met het afschrikwekkende effect dat van een bestuurlijke boete als punitieve sanctie uit moet gaan, zijn in het tweede lid de bestuurlijke boetes vastgelegd die bij een eerste overtreding aan de orde zijn. Het derde lid bevat de hoogte van de bestuurlijke boete bij recidive.

Tot slot maakt het vierde lid duidelijk wat onder recidive wordt verstaan en welke terugkijktermijn daarbij wordt gehanteerd. Daarbij wordt opgemerkt dat van recidive niet alleen sprake is als de verhuurder het verbod om zonder vergunning te verhuren, het verbod om ten aanzien van in beheer genomen ruimtes beheershandelingen te verrichten of de aan de vergunning verbonden voorwaarden overtreedt, maar ook als hij heeft gehandeld in strijd met de regels voor goed verhuurderschap. Overigens gaat het bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van recidive, alleen om boetes die burgemeester en wethouders zelf hebben opgelegd. Boetes van andere gemeenten spelen geen rol.

[Artikel 6. Overgangsrecht voor al aangevraagde en voor al verleende vergunningen
Dit artikel voorziet in het overgangsrecht voor de verordening. In het eerste lid is bepaald, dat aanvragen die ingediend zijn voor inwerkingtreding van deze verordening, verder afgehandeld worden met toepassing van de Wet goed verhuurderschap en deze verordening.

Op grond van het tweede lid gelden de voor inwerkingtreding van deze verordening al verleende vergunningen als verhuurvergunning zoals bedoeld in deze verordening. Tot slot is in het derde lid geregeld dat burgemeester en wethouders de voorwaarden, voorschriften of beperkingen die verbonden zijn aan de voor inwerkingtreding van deze verordening al verleende vergunningen kunnen vervangen. Dat biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid de aan de verhuurvergunning verbonden voorwaarden in overeenstemming te brengen met de voorwaarden in artikel 8 van de wet.]

Artikel 7. Invoeringsregeling verhuurvergunning
In dit artikel is een nadere uitwerking opgenomen van de regeling voor bestaande verhuursituaties uit artikel 24 van de wet. In artikel 24 van de wet is al geregeld dat de vergunningplicht niet eerder dan zes maanden na inwerkingtreding van de verordening geldt. Tegen die achtergrond bevat het eerste lid van dit artikel de termijn waarin de vergunningplicht – en dus het verbod op verhuur zonder vergunning – niet geldt voor bestaande verhuursituaties.

Het tweede lid maakt zekerheidshalve expliciet, dat burgemeester en wethouders voor de in het eerste lid genoemde datum, wel bevoegd zijn om op aanvragen van bestaande verhuurders te beslissen. Over die bevoegdheid zou discussie kunnen ontstaan, omdat de bepaling die de vergunningplicht bevat, ook de bevoegdheidsgrondslag bevat. Als een vergunningplicht voor een bepaalde categorie verhuurders niet geldt, zou men dus kunnen stellen dat burgemeester en wethouders niet bevoegd zijn om ten aanzien van die categorie verhuurvergunningen te verlenen. Gelet op het belang van een ordelijke invoering van de vergunning is dat niet wenselijk geacht.

[Artikel 8. Intrekking oude vergunningstelsel

In artikel 25 van de wet is geregeld dat bestaande vergunningenstelsels voor verhuurders of de exploitatie van verhuurbemiddelingsbedrijven dan wel regels die zien op het tegengaan van uitbuiting en onevenredige benadeling van huurders, van rechtswege één jaar na inwerkingtreding van deze wet komen te vervallen. In beginsel is het dus niet nodig de bestaande regelgeving in te trekken. Dit artikel bevat desalniettemin een datum waarop de oude regels vervallen. In artikel 24 van de wet is namelijk geregeld dat een vergunningplicht niet eerder dan zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening voor bestaande verhuursituaties geldt. De in dit artikel genoemde datum zorgt ervoor dat het oude en het nieuwe stelsel naadloos op elkaar aansluiten.]

Implementatiehandleiding Model Verhuurverordening



In de implementatiehandleiding wordt ingegaan op de keuzes die gemeenten kunnen maken en bijbehorende afwegingen bij de inzet van de Model Verhuurverordening. Deze implementatiehandleiding is mede gebaseerd op de VNG Handreiking goed verhuurderschap (mei 2023). Het wordt aanbevolen deze implementatiehandleiding in samenhang met de handreiking te raadplegen bij de voorbereidingen op het invoeren van een verhuurverordening.

Inleiding

Vanaf 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (hierna: de wet) van kracht. Gemeenten hebben op grond van deze wet een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Zo moet iedere gemeente een meldpunt inrichten voor klachten over ongewenst gedrag van verhuurders en moeten gemeenten de algemene regels, waaraan verhuurders zich op grond van de wet moeten houden om zich als goed verhuurder te gedragen, handhaven. Optioneel heeft de gemeenteraad op grond van de wet de mogelijkheid om een verbod op het verhuren van woonruimte of een verbod op het verhuren van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten in te voeren.

Blijkens de wetgeschiedenis is de reden voor deze vergunningplicht dat er, ondanks de algemene regels voor goed verhuurderschap, altijd een groep verhuurders met ongewenst verhuurgedrag zal zijn. Vaak clusteren gevallen van ongewenst verhuurgedrag zich bovendien in bepaalde gebieden, waardoor de leefbaarheid in die gebieden onder druk komt te staan. Voor die gebieden kan de gemeente een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van bepaalde categorieën van woonruimte invoeren (de reguliere verhuurvergunning). Daarnaast kan de gemeente een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten (de verhuurvergunning arbeidsmigranten) invoeren. Deze vergunning is interessant voor gemeenten waar veel arbeidsmigranten verblijven of voor gemeenten waar problemen rond de huisvesting van arbeidsmigranten zijn vastgesteld.

Het invoeren van (één van) de vergunningen gebeurt door vaststelling van de verhuurverordening. In de verhuurverordening bepaalt de gemeenteraad in de eerste plaats of hij een vergunning voor de verhuur van reguliere woonruimte, een vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte of beide vergunningen invoert. De Model Verhuurverordening voorziet op dit punt dus in twee facultatieve bepalingen. Op het moment dat slechts één van de twee bepalingen gekozen wordt, dan heeft dit uiteraard consequenties voor de aanhef, de artikelnummering en de in het model en de in de modeltoelichting opgenomen verwijzingen. Het is belangrijk om de nummering en verwijzingen aan te passen aan de lokaal gemaakte keuzes. Daarnaast dient de gemeenteraad in de verordening te bepalen voor welke categorieën van woon- of verblijfsruimte de vergunningplicht geldt en in welke gebieden de vergunningplicht van toepassing is. Ook op die punten biedt het model dus de ruimte een keuze te maken.

Omdat de wet bovendien andere eisen stelt aan de onderbouwing en invulling van de twee vergunningplichten bevat ook de toelichting verschillende facultatieve passages en passages die aanvulling behoeven. Deze implementatiehandleiding gaat daar nader op in. Voor zover er nog andere aandachtspunten bij de implementatie aan de orde zijn, besteedt deze handleiding daar ook aandacht aan.

Omdat een aantal gemeenten op dit moment al een vorm van een vergunningstelsel voor verhuur heeft, voorziet de Model Verhuurverordening ook in facultatieve overgangsbepalingen en een facultatieve omhangbepaling voor bestaande vergunningen; inclusief een modeltoelichting (artikelen 6 en 8). Op het moment dat dit lokaal niet aan de orde is dan dienen deze bepalingen ook niet in lokale verordening opgenomen te worden en zal de nummering van de modelverordening aangepast moeten worden. Ditzelfde geldt als een gemeente ook op andere punten een andere keuze maakt. Dan is eveneens vernummering nodig. Verder zal de toelichting in dat geval wellicht niet aansluiten dus ook hier moet aandacht voor zijn. De toelichting kan dan uiteraard wel als basis dienen voor een door de gemeente zelf op te stellen toelichting.

Voorbereidingen verhuurverordening

Overleg gemeenten woningmarktregio en andere betrokkenen

Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de verhuurverordening dient het college van burgemeester en wethouders op grond van de wet met de andere gemeenten uit de woningmarktregio overleggen. Volgens de wetsgeschiedenis komt het afstemmen van de keuze voor de in te zetten vergunningsstelsels én bijbehorende voorwaarden onder andere de transparantie en uitvoerbaarheid voor huisvesters of uitzenders ten goede. Door af te stemmen gaan de vergunningstelsels niet te veel van elkaar verschillen. Door regionaal in overleg te blijven kan ook geïnventariseerd worden of invoering van een verhuurvergunning leidt tot eventuele waterbedeffecten bij andere gemeenten in de regio. De uitkomsten van dit overleg moeten een plaats krijgen in de toelichting bij de verordening. De uitkomsten van het overleg zijn immers ook van belang voor het antwoord op de vraag of de vergunningplicht geschikt is om de geconstateerde problemen op te lossen. In het algemeen deel van de toelichting onder het kopje 'inleiding' is hier een passage over opgenomen die gemeenten dienen aan te vullen.

Uiteraard is het wenselijk dat de gemeenteraad vanuit het oogpunt van een zorgvuldige besluitvorming ook andere betrokkenen raadpleegt. Het gaat dan bijvoorbeeld om huurders en verhuurders, maar ook valt te denken aan de andere bewoners rond de woon- en verblijfsruimte waar de vergunningplicht betrekking op zou moeten hebben. Gemeenten hebben de vrijheid naar eigen inzicht vorm te geven aan de wijze waarop zij dit doen.

Onderbouwing

Bij invoering van een verhuurvergunning voor reguliere woonruimte wijst de gemeenteraad in de verhuurverordening de gebieden aan waar deze vergunningplicht van toepassing is, omschrijft hij voor welke categorieën van woonruimte de vergunningplicht geldt en geeft hij aan welke uitzonderingen er op de vergunningplicht zijn. Daarbij moet, gelet op de Dienstenrichtlijn en artikel 5, tweede lid, van de wet, onderbouwd worden waarom de vergunningplicht voor de verhuur van woonruimte in de aangewezen gebieden en voor de omschreven categorieën van woonruimte noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid. Verder moet onderbouwd worden waarom dit in de uitgezonderde gevallen niet het geval is of waarom de afweging, tussen het belang van het behoud van de leefbaarheid en het belang dat met de uitzondering wordt gediend, in die uitgezonderde gevallen tot een andere uitkomst leidt.

De uitkomsten van het onderzoek en de onderbouwing moeten een plaats krijgen in de toelichting op de verordening. In het algemeen deel van de toelichting onder het kopje 'vergunningplicht reguliere woonruimten' is hier een passage over opgenomen die aangevuld dient te worden. Meer informatie over de onderbouwing en de wijze waarop deze gedaan kan worden is te vinden in de VNG Handreiking goed verhuurderschap, paragraaf 6.3.1. Daarbij wordt hier nog wel benadrukt dat de gebiedsgerichte aanpak en de vereisten uit de Dienstenrichtlijn het in beginsel niet mogelijk maken om de verhuurvergunning voor reguliere woonruimte voor het hele grondgebied van een gemeente in te stellen. De gemeenteraad dient dus expliciet een keuze te maken.

De verhuurvergunning voor arbeidsmigranten hoeft niet tot specifieke gebieden te worden beperkt. Deze mag gemeentebreed worden ingevoerd en de leefbaarheid hoeft daarbij ook geen grondslag te zijn. Een onderbouwing van de noodzakelijkheid en geschiktheid van het instrument op gemeenteniveau, alsmede de noodzakelijkheid en geschiktheid voor de omschreven categorieën van verblijfsruimten en de opgenomen uitzonderingen is vanzelfsprekend wel vereist. Ook om te voldoen aan de vereisten uit de EU-Dienstenrichtlijn. In de

onderbouwing van de vergunningplicht voor het verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten is het advies om de volgende vier vragen te beantwoorden:

1. Wat is het beoogde doel van de regeling ofwel is de maatregel noodzakelijk en geschikt voor het bestrijden van de problematiek?;
2. Rechtvaardigt de ernst van de problematiek de inzet van deze maatregelen? (proportionaliteit);
3. Kan de problematiek niet met andere (eenvoudiger) middelen bestreden worden? (subsidiariteit);
4. Is de regeling uitvoerbaar en handhaafbaar?

Het antwoord op deze vragen kan deels onder verwijzing naar de wet en andere regelgeving, maar ook deels op basis van registratiegegevens en oordelen van professionals gegeven worden.

Bij het antwoord op de vragen dient verder aandacht te worden besteed aan de categorieën van verblijfsruimten waarvoor de vergunningplicht wordt ingevoerd en de uitzonderingen die er op de vergunningplicht zijn. In het algemeen deel van de toelichting onder het kopje 'vergunningplicht verblijfsruimten voor arbeidsmigranten' is een passage opgenomen die dient te worden aangevuld.
Zie voor meer informatie de VNG Handreiking goed verhuurderschap, paragraaf 6.4.1.

Eigendomsrecht en Dienstenrichtlijn

Bij de invoering van een verhuurvergunning dient rekening gehouden te worden met het eigendomsrecht en de Dienstenrichtlijn. Het verbod om zonder vergunning een woning te verhuren (inclusief de voorwaarden die aan deze vergunning verbonden kunnen worden) kan een inmenging vormen op het recht op een ongestoord genot van de eigendom en is een vergunningstelsel als bedoeld in de Dienstenrichtlijn

Bij de totstandkoming van de wet is al kenbaar gemaakt dat de vergunningplicht in dit geval een gerechtvaardigde regulering van het eigendomsrecht en het vrij verkeer van diensten is. Verder is dit in de memorie van toelichting bij de wet ook uitgebreid onderbouwd. In het algemeen deel van de toelichting op de verhuurverordening is naar die onderbouwing verwezen onder het kopje 'regulering van het eigendomsrecht en het vrij verkeer van diensten'. Er kan echter aanleiding zijn de toelichting op de verhuurverordening op dit punt nader aan te vullen. Daartoe wordt hieronder kort op het reguleren van het eigendomsrecht en de Dienstenrichtlijn ingegaan met een verwijzing naar de relevante passages uit de memorie van toelichting.

Het instellen van algemene regels die een norm stellen voor goed verhuurderschap, een verhuurvergunning en de daaraan verbonden voorschriften alsmede de bevoegdheid van de gemeente om over te gaan tot inbeheername kunnen een inmenging vormen van het recht op ongestoord genot van de eigendom. Een inmenging in het eigendomsrecht is gerechtvaardigd indien voldaan is aan drie voorwaarden:

a. De maatregel moet bij wet voorzien zijn. Dat betekent dat de beperking voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing moet zijn.
b. De inmenging moet noodzakelijk en geschikt zijn in het algemeen belang.
c. Er moet sprake zijn van een «fair balance» tussen het nagestreefde doel en de belangen van de eigenaren.

Meer informatie over hoe de wet, verordening en het bijbehorende handhavingsinstrumentarium zich verhouden tot het eigendomsrecht is te vinden in paragraaf 6.1 van de memorie van toelichting bij de wet.

Een dienst die valt onder de Dienstenrichtlijn is gedefinieerd als elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt. Verhuur en huur van woningen is het verrichten of ontvangen van een dienst. Een vergunningstelsel kan alleen worden ingevoerd indien is voldaan aan drie voorwaarden:

a. dat noodzakelijk is omwille van het algemeen belang dat met deze beperking wordt gediend, dit middel geschikt is om het nagestreefde doel te bereiken en het niet verder gaat dan wat nodig is om dat doel te bereiken;
b. het beoogde doel niet door een minder beperkende maatregel kan worden bereikt en het verbinden van voorwaarden aan de vergunning niet op willekeurige wijze kan plaatsvinden, en;
c. de maatregel geen direct of indirect onderscheid maakt naar nationaliteit, en Nederlandse natuurlijke en rechtspersonen en die uit andere lidstaten gelijk behandelt.

Zie voor meer informatie hierover paragraaf 6.3 van de memorie van toelichting op de wet.

Uitvoeren verhuurverordening

Vergunningverlening

Als de verhuurverordening is vastgesteld dient de gemeente vervolgens te zorgen voor het verlenen van vergunningen. In paragraaf 3.4 van de VNG Handreiking goed verhuurderschap, is daarvoor een to-do list opgenomen. Verder bevat paragraaf 6.2 van de handreiking meer specifieke informatie over het verlenen van vergunningen.

Voor de implementatie is in elk geval van belang dat de verhuurverordening wel in een vergunningplicht voorziet, maar dat er in de verordening geen bepalingen zijn opgenomen die betrekking hebben op de beslistermijn, de gronden om de vergunning te weigeren of in te trekken of de mogelijkheden om voorwaarden aan de vergunning te verbinden. De wet voorziet daar namelijk al in en de gemeenteraad heeft geen bevoegdheid de wettelijke bepalingen nader aan te vullen of daarvan af te wijken. Hieronder wordt in verband met de implementatie wel kort op de inhoud van die wettelijke bepalingen ingegaan. Verder is hier ook in het algemeen deel van de toelichting op de Model Verhuurverordening aandacht aan besteed zodat dit ook voor de verhuurders kenbaar is.

Beslistermijn

In artikel 9, eerste lid, van de wet is geregeld dat burgemeester en wethouders binnen acht weken op de aanvraag moeten beslissen. Burgemeester en wethouders kunnen die termijn met zes weken verlengen, maar zij moeten dan binnen die eerste termijn van acht weken kenbaar maken dat een verlenging nodig is (artikel 9, tweede lid, van de wet). Daarbij is van belang dat in artikel 9, derde lid, van de wet is bepaald dat op de verhuurvergunning de lex silencio van toepassing is. Indien niet binnen de daarvoor geldende termijn op de aanvraag is beslist, dan is de vergunning dus van rechtswege verleend. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders nog wel voorwaarden aan de vergunning verbinden.

Weigeren van de verhuurvergunning

Artikel 7 van de wet bevat een limitatieve opsomming van de weigeringsgronden die voor de verhuurvergunning gelden. Het is niet mogelijk nog aanvullende weigeringsgronden in de verhuurverordening op te nemen. Het is ook niet nodig om de in artikel 7 van de wet opgenomen weigeringsgronden in de verhuurverordening te herhalen. In het algemeen deel van de toelichting op de Model Verhuurverordening is wel nader op de weigeringsgronden ingegaan. Zie onder het kopje ‘weigeringsgronden’.

Voor de implementatie is in elk geval van belang dat artikel 7, eerste lid, van de wet de gronden bevat waarop de verhuurvergunning moet worden geweigerd. Artikel 7, tweede lid, van de wet bevat de gronden waarin de verhuurvergunning kan worden geweigerd. In het verlengde wordt opgemerkt dat burgemeester en wethouders beleidsregels kunnen vaststellen waarin zij beschrijven hoe zij met de in het tweede lid opgenomen weigeringsgronden omgaan.

Voorwaarden die aan de verhuurvergunning verbonden mogen worden

Artikel 8 van de wet bevat een limitatieve opsomming van de onderwerpen waarover burgemeester en wethouders voorwaarden aan de verhuurvergunning mogen verbinden. Het is niet mogelijk om in de verhuurverordening nog aanvullende onderwerpen op te nemen. Het is ook niet nodig om de in artikel 8 van de wet opgenomen onderwerpen in de verhuurverordening te herhalen. Ook op dit punt is dus volstaan met een passage

hierover in het algemeen deel van de toelichting. Zie onder het kopje 'voorwaarden'. Verder geldt ook hier dat burgemeester en wethouders beleidsregels kunnen vaststellen waarin zij beschrijven in welke situaties zij welke voorwaarden aan een verhuurvergunning verbinden.

Intrekken van de verhuurvergunning

Ook voor de intrekkingsgronden geldt dat deze limitatief in de wet zijn opgesomd. Zie artikel 10 van de wet. Het is niet mogelijk nog aanvullende intrekkingsgronden in de verhuurverordening op te nemen en het is ook niet nodig om de in artikel 10 van de wet opgenomen intrekkingsgronden in de verhuurverordening te herhalen. Om die reden is in het algemeen deel van de toelichting onder het kopje 'intrekkingsgronden' eveneens op de intrekkingsgronden ingegaan en is kenbaar gemaakt dat burgemeester en wethouders beleidsregels kunnen vaststellen waarin zij beschrijven hoe zij gebruikmaken van hun bevoegdheid om de verhuurvergunning in te trekken.

Voor de implementatie van de verhuurverordening is voor wat betreft de intrekking nog van belang dat de wet als ultimum remedium de inbeheername kent. Dit handhavingsinstrument kunnen gemeenten inzetten als onderdeel van de handhaving op de algemene regels, maar als een vergunning wordt ingetrokken van een woon- of verblijfsruimte die op het moment van de intrekking wordt verhuurd, dan zijn gemeenten verplicht de woon- of verblijfsruimte in beheer te nemen. Dit vraagt bij de implementatie bijzondere aandacht.

Inbeheername kan voor gemeenten een belangrijk middel zijn. Het is een maatregel waarmee de huurder in elk geval het meest wordt beschermd tegen het ongewenste verhuurgedrag van de verhuurder die van bewezen slecht gedrag is en blijft. Een inbeheername is echter ook een ingrijpende maatregel die veel voorbereiding vraagt. Bij de invoering van de verhuurvergunning is het daarom aan te bevelen om hier al notie van te nemen en de te volgen werkwijze vast te leggen. Meer informatie hierover is te vinden in paragraaf 5.5.6 van de VNG Handreiking goed verhuurderschap.

Hoofdstuk 6 'Het vergunningstelsel in detail' van de VNG Handreiking goed verhuurderschap bevat voor het overige meer informatie over de vergunningplicht. Daarbij wordt nader ingegaan op het wettelijk kader en komen ook de aanvraagvereisten, de weigeringsgronden en de intrekkingsgronden aan de orde.

Toepassing van de Wet Bibob

In het verlengde van de weigerings- en intrekkingsgronden is nog van belang dat met de verhuurvergunning en de uitvoering van de wet de toepassing van de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) bij verhuurders mogelijk is geworden. Met de inzet van de Wet Bibob en Bibob-beleid kan, naast de aanpak door gemeenten van malafide verhuur, ook indirect de gemeentelijke aanpak van ondermijnende criminaliteit worden versterkt. Dit speelt ook een rol bij het weigeren of intrekken van de verhuurvergunning. Kijk voor meer informatie over de Wet Bibob op https://www.justis.nl/producten/wet-bibob/wat-is-de-wet-bibob.

Vergunningverlening, handhaving en toezicht

De gemeente is tot slot verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving. De to-do list in paragraaf 3.4 van de VNG Handreiking goed verhuurderschap gaat daar eveneens op in. Verder staat paragraaf 6.5 van de handreiking specifiek bij het toezicht en de handhaving stil.

Artikelsgewijs

Enkel die bepalingen die bij de implementatie verdere toelichting behoeven, worden hieronder nader toegelicht.

Artikel 1. Definities

De in artikel 1 van de wet opgenomen begripsomschrijvingen zijn ook van toepassing op de verhuurverordening. Daarom zijn de daar gedefinieerde begrippen niet in de Model Verhuurverordening herhaald en is uitsluitend voorzien in een definitie van verhuurvergunning en wet. Deze definities behoeven echter geen nadere toelichting.

Artikel 2. Vergunningplicht verhuur woonruimte

De gemeenteraad kan op grond van artikel 5, eerste lid, onderdeel a, van de wet een vergunningplicht voor de verhuur van reguliere woonruimte invoeren. Voor deze vergunningplicht is in de Model Verhuurverordening een facultatieve bepaling opgenomen. De gemeenteraad dient te beslissen of er aanleiding is om deze bepaling in de verhuurverordening op te nemen. Als de gemeente er voor kiest deze bepaling in de verordening op te nemen, dan zal ook de aanhef van de verordening en de toelichting bij de verordening hier op afgestemd moeten worden door de relevante voorbeeldtoelichting in het algemene deel en de voorbeeldtoelichting uit de artikelsgewijze toelichting over te nemen en aan te vullen.

De vergunningplicht heeft zoals gebruikelijk de vorm van een verbodsbepaling: het facultatieve artikel 2 bevat het verbod om zonder vergunning (de verhuurvergunning) woonruimte te verhuren.

De verbodsbepaling annex vergunningplicht is in het eerste lid opgenomen. Dit is nodig omdat – anders dan bij bijvoorbeeld de vergunningstelsels van artikel 7 (huisvestingsvergunning), artikel 21 (vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of vormen van woonruimte) of artikel 22 (vergunning voor het splitsen van woonruimte) van de Huisvestingswet 2014 – de vergunningplicht niet in de wet zelf opgenomen is. De wet bevat alleen een bevoegdheid om een vergunningplicht in het leven te roepen.

Het tweede lid voorziet vervolgens in de aanwijzing van de categorieën van woonruimte en de gebieden waar de vergunningplicht van toepassing is.

In het derde lid zijn de uitzonderingen op de vergunningplicht opgenomen. Het gaat dan om woonruimten waarbij de verhuurvergunning niet noodzakelijk is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan woonruimte die reeds aangewezen zijn voor beschermd wonen of huisvesting voor ouderen, of woningen van specifieke instellingen, niet zijnde woningcorporaties.

In het vierde lid is tot uitdrukking gebracht, dat de verhuurvergunning niet overdraagbaar is. De wet en de daarin opgenomen instrumenten richten zich op het gedrag van de verhuurder. Als er een andere verhuurder komt, dan dient deze dus een nieuwe vergunning aan te vragen. In het verlengde daarvan richten ook de indieningsvereisten, de weigeringsgronden en de voorwaarden die aan de vergunning kunnen worden verbonden zich primair op de verhuurder. Hierbij past niet dat de vergunning overdraagbaar is. Daarbij geldt voor rechtspersonen dat een nieuwe vergunning alleen aan de orde is als het gehuurde wordt overgedragen. Bij een wisseling in het bestuur van de rechtspersoon of een overdracht van de aandelen is een nieuwe vergunning niet nodig.

Artikel 3. Vergunningplicht verhuur verblijfsruimte

De gemeenteraad kan op grond van artikel 5, tweede lid, onderdeel b, van de wet een vergunningplicht voor de verhuur van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten invoeren. Voor deze vergunningplicht is in de Model Verhuurverordening een facultatieve bepaling opgenomen. De gemeenteraad dient te beslissen of er een aanleiding is om deze plicht in het leven te roepen. Als de gemeente er voor kiest deze bepaling in de verordening op te nemen, dan zal ook de aanhef van de verordening en de toelichting bij de verordening hier op afgestemd moeten worden door de relevante voorbeeldtoelichting in het algemene deel en de voorbeeldtoelichting uit de artikelsgewijze toelichting over te nemen en aan te vullen.

De vergunningplicht heeft zoals gebruikelijk de vorm van een verbodsbepaling: het facultatieve artikel 3 bevat het verbod om zonder vergunning verblijfsruimte voor arbeidsmigranten te verhuren.

De verbodsbepaling annex vergunningplicht is in het eerste lid van artikel 3 opgenomen. Dit is nodig omdat – anders dan bij bijvoorbeeld de vergunningstelsels van artikel 7 (huisvestingsvergunning), artikel 21 (vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of vormen van woonruimte) of artikel 22 (vergunning voor het splitsen van woonruimte) van de Huisvestingswet 2014 – de vergunningplicht niet in de wet zelf opgenomen is. De wet bevat alleen een bevoegdheid om een vergunningplicht in het leven te roepen.

Het tweede lid voorziet in het aanwijzen van de categorieën van verblijfsruimten waarop de vergunningplicht van toepassing is. In het derde lid zijn vervolgens de uitzonderingen op de vergunningplicht opgenomen.

In het vierde lid is tot uitdrukking gebracht, dat de verhuurvergunning niet overdraagbaar is. De wet en de daarin opgenomen instrumenten richten zich op het gedrag van de verhuurder. In het verlengde daarvan richten ook de indieningsvereisten, de weigeringsgronden en de voorwaarden die aan de vergunning kunnen worden verbonden zich primair op de verhuurder. Hierbij past niet dat de vergunning overdraagbaar is.

Artikel 4. Aanvraag van de verhuurvergunning

Artikel 6 van de wet regelt de aanvraag van de verhuurvergunning. In het eerste lid van artikel 4 van de Model Verhuurverordening is volledigheidshalve beschreven dat de aanvraag gedaan moet worden met het door burgemeester en wethouders vastgestelde aanvraagformulier. Op grond van de wet dienen burgemeester en wethouders voor het aanvragen van de vergunning bovendien de elektronische weg open te stellen. Het is dus van belang dat er een aanvraagformulier wordt ontworpen, vastgesteld en op de website wordt geplaatst.

Het tweede lid van artikel 4 bevat een opsomming van de gegevens die in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor de opgave die de aanvrager op grond van de verhuurverordening moet doen van de bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom die zijn opgelegd alsmede de woon- en verblijfsruimten die in beheer zijn genomen en waarvan het beheer nog niet is geëindigd.

Bij de opgave gaat het om de bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom die zijn opgelegd wegens het handelen in strijd met de verboden en bepalingen genoemd in artikel 7, tweede lid, onderdeel a, van de wet. Dit betreft de verboden en bepalingen die ook leiden tot het weigeren van de vergunning. Het gaat dan onder andere om het overtreden van de algemene regels voor goed verhuurderschap, het overtreden van het verbod om zonder vergunning een woon- of verblijfsruimte te verhuren of zonder vergunning een woonruimte te onttrekken, samen te voegen, om te zetten of te vormen, het overtreden van de aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarden en de zorgplicht uit artikel 1a, eerste en tweede lid van de Woningwet.

Dat de aanvrager opgave moet doen van de opgelegde bestuurlijke boetes, lasten onder dwangsom en in beheer zijnde woon- en verblijfsruimte is mede ingegeven door de wens een gemeente de mogelijkheid te bieden om na te gaan of de aanvrager zich in andere gemeenten aan de in de wet gestelde eisen voldoet en zich dus als een goed verhuurder gedraagt. Opmerking verdient wel dat het daarbij alleen gaat om bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom die in de acht jaar voorafgaand aan de aanvraag zijn opgelegd en de woon- en verblijfsruimten die op het moment van de aanvraag in beheer zijn genomen.

Paragraaf 6.2.1 van de VNG Handreiking goed verhuurderschap gaat nader in op de aanvraag van een verhuurvergunning.

Artikel 5. Bestuurlijke boete

Artikel 5 regelt de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om bij overtreding van de vergunningplicht of van de aan de verhuurvergunning verbonden voorwaarden, een bestuurlijke boete op te leggen. Artikel 19, derde lid, van de wet schrijft de maximale hoogte van de op te leggen boetes voor. Het uitgangspunt is, dat ten hoogste boetes van de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, opgelegd kunnen worden. Bij recidive kan een hogere boete, van ten hoogste de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, opgelegd worden. Het is aan gemeenten om, met in achtneming van die maxima, de hoogte van de bestuurlijke boete te bepalen en dat in de verordening vast te leggen.

Van recidive op grond van de verhuurverordening is sprake, indien binnen een periode van vier jaar voorafgaand aan de constatering die leidt tot het opleggen van de bestuurlijke boete een bestuurlijke boete is opgelegd voor het zonder vergunning verhuren van woon- of verblijfsruimte, het verrichten van beheershandelingen ten aanzien van een woon- of verblijfsruimte terwijl die door burgemeester en wethouders in beheer is genomen of het overtreden van de aan de vergunning verbonden voorwaarden. In aanvulling daarop is ook sprake van recidive indien de verhuurder handelt in strijd met de algemene regels van goed verhuurderschap als bedoeld in artikel 2 van de wet. De terugkijktermijn van vier jaar is opgenomen in artikel 19, derde lid, onder b, van de wet. Het is dus niet nodig deze termijn in de toelichting op de verhuurverordening te onderbouwen.

Ook als de verhuurder in strijd handelt met de regels van goed verhuurderschap als bedoeld in artikel 2 van de wet, kunnen burgemeester en wethouders overigens een bestuurlijke boete opleggen. In artikel 19, eerste lid, van de wet is al vastgelegd dat de boete bij een eerste overtreding ten hoogste het bedrag kan zijn dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Bij recidive is dat de vijfde categorie. Het is niet nodig hiervoor een bepaling in de verhuurverordening op te nemen.

In paragraaf 5.5.4 van de VNG Handreiking goed verhuurderschap wordt in het kader van de escalatieladder meer informatie gegeven over de bestuurlijke boete. Daarnaast wordt in paragraaf 5.5.5 van de VNG Handreiking goed verhuurderschap ingegaan op de verplichting voor burgemeester en wethouders om een opgelegde bestuurlijke boete openbaar te maken.

Artikel 6. Overgangsrecht voor al aangevraagde en voor al verleende vergunningen

Deze bepaling is facultatief, omdat deze enkel relevant is voor gemeenten die al een vergunningstelsel hebben. Als een gemeente voor inwerkingtreding van de verhuurverordening al heeft voorzien in regelingen inzake een verhuurvergunning, de exploitatie van verhuurbemiddelingsbedrijven of het tegengaan van uitbuiting en onevenredige benadeling van huurders, dan vervallen deze regelingen van rechtswege één jaar na inwerkingtreding van de wet.

Artikel 6 van de Model Verhuurverordening voorziet tegen die achtergrond in een overgangsbepaling voor gemeenten die al over een verhuurvergunning beschikken. In het eerste lid van dit artikel is bepaald, dat aanvragen die ingediend zijn voor inwerkingtreding van de verhuurverordening, verder afgehandeld worden met toepassing van de wet en de verhuurverordening.

Op grond van het tweede lid gelden de voor inwerkingtreding van de verhuurverordening al verleende verhuurvergunningen als verhuurvergunning zoals bedoeld in de verhuurverordening.
Het derde lid bepaalt dat burgemeester en wethouders de voorwaarden, voorschriften of beperkingen die verbonden zijn aan de voor inwerkingtreding van de verhuurverordening al verleende verhuurvergunningen kunnen vervangen. Dat kan nodig zijn om de aan de verhuurvergunning verbonden voorwaarden in overeenstemming te brengen met artikel 8 van de wet.

De overgangstermijn van één jaar start met het in werking treden van de wet op 1 juli 2023. Dat betekent dat gemeenten uiterlijk 1 juli 2024 hun bestaande regels vervangen moeten hebben door een nieuwe verordening en de keuze moeten maken om reeds aangevraagde en verleende vergunningen onder te brengen in het nieuwe vergunningstelsel. Op 1 juli 2024 komt het oude stelsel van rechtswege te vervallen.

In hoofdstuk 7 'Inwerkingtreding en Overgangsrecht' van de VNG Handreiking goed verhuurderschap is meer informatie te vinden over het overgangsrecht

Artikel 7. Invoeringsregeling verhuurvergunning

Artikel 24 van de wet bevat een regeling voor bestaande verhuursituaties: voor hen geldt de vergunningplicht niet eerder dan zes maanden na inwerkingtreding van de verordening. Dit wordt verder uitgewerkt in artikel 7 van de verordening.

Het eerste lid bevat de termijn waarin de vergunningplicht – en dus: het verbod op verhuur zonder verhuurvergunning – niet geldt voor bestaande verhuursituaties. De gemeenteraad kan zelf de duur van de termijn bepalen, zolang deze maar minimaal de in artikel 24 van de wet genoemde termijn van zes maanden is. Omwille van duidelijkheid wordt voorgesteld om een concrete datum te noemen.

Bij het noemen van een datum is het van belang om rekening te houden met het feit dat bestaande regelingen inzake een verhuurvergunning, de exploitatie van verhuurbemiddelingsbedrijven en het tegengaan van uitbuiting en onevenredige benadeling van huurders één jaar na inwerkingtreding van de wet vervallen. Als er voor de inwerkingtreding van de verhuurverordening al een regeling van kracht is, dan ligt het voor de hand ervoor te zorgen dat de nieuwe regels voor het einde van de overgangstermijn van één jaar voor bestaande situaties gelden zodat de oude en de nieuwe regels naadloos op elkaar aansluiten.

Opmerking verdient daarbij wel dat de overgangstermijn voor bestaande verhuursituaties zes maanden na inwerkingtreding van de verordening is. Bij bestaande regelgeving is er sprake van een overgangstermijn van één jaar na inwerkingtreding van de wet. Als de verhuurverordening meer dan zes maanden na de inwerkingtreding van de wet in werking treedt, is een naadloze overgang dus niet mogelijk.

Het tweede lid maakt zekerheidshalve expliciet, dat burgemeester en wethouders voor de in het eerste lid genoemde datum, bevoegd zijn om op aanvragen van bestaande verhuurders te beslissen. Over die bevoegdheid zou discussie kunnen ontstaan, omdat de bepaling die de vergunningplicht bevat, ook de bevoegdheidsgrondslag bevat: als een vergunningplicht voor een bepaalde categorie verhuurders niet geldt, zou men kunnen stellen dat burgemeester en wethouders niet bevoegd zijn om ten aanzien van die categorie verhuurvergunningen te verlenen. Dat is uiteraard onwenselijk, gelet op een ordelijke invoering van de verhuurvergunning.

Artikel 8. Intrekking oude vergunningstelsel

In artikel 25 van de wet is geregeld dat bepaalde bestaande vergunningenstelsels van rechtswege één jaar na inwerkingtreding van deze wet komen te vervallen.

Stelt een gemeente die een dergelijk vergunningstelsel heeft, binnen dat jaar een verhuurverordening vast, dan moet het bestaande vergunningstelsel ingetrokken worden. Artikel 8 voorziet daarin. Bij het intrekken is het van belang om rekening te houden met de datum die in artikel 7 is genoemd. Om die reden is in artikel 8 als optie een concrete datum genoemd. Dit biedt huurders en verhuurders de meeste duidelijkheid. Als alternatief is een periode van zes maanden opgenomen.

Artikel 9. Inwerkingtreding

In artikel 9 dient de datum van inwerkingtreding te worden bepaald. Deze datum kan niet eerder gelegen zijn dan de datum van publicatie van de verordening in het gemeenteblad. Omdat het van belang is dat de betrokkenen (en ook voor de uitvoering, het toezicht en de handhaving) voldoende gelegenheid hebben om zich met de nieuwe regels vertrouwd te maken en zich erop in te stellen, verdient het echter aanbeveling om voor de inwerkingtreding meer tijd te nemen.

Artikel 10. Citeertitel

De wet spreekt al van verhuurverordening. Dit is dus de citeertitel van deze verordening. Het verdient aanbeveling daar de naam van de gemeente aan toe te voegen en eventueel een jaartal.

Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag
+31 70 373 83 93

info@vng.nl

juli 2023

vng.nl