Aan de leden

Datum
23 september 2024
Ons kenmerk
U202400393
Lbr.24/037
Bijlage(n)
4

Onderwerp
Gewijzigde Model Verhuurverordening vanwege Wet betaalbare huur

Geachte leden van college en gemeenteraad,

Zoals eerder met u gedeeld, is op 1 juli 2024 de Wet betaalbare huur in werking getreden. U bent daar in onze ledenbrief (U202400350) van 15 juli 2024 over geïnformeerd. Omdat de Wet betaalbare huur ook gevolgen heeft voor gemeentelijke verhuurverordeningen is de Model Verhuurverordening van de VNG ook gewijzigd. Met deze brief ontvangt u de gewijzigde Model Verhuurverordening met bijlagen.

Wijzigingen Model Verhuurverordening
Op grond van de Wet goed verhuurderschap kan de gemeenteraad besluiten om een verhuurvergunning in te voeren voor verblijfsruimten van arbeidsmigranten en/of reguliere woonruimte in delen van uw gemeente. Een vergunningseis kon zijn dat de verhuurder zich aan het woningwaarderingsstelsel (WWS) moet houden. Omdat dit vanaf 1 juli een algemene regel is geworden waar elke verhuurder zich aan moet houden is dit onderdeel in de Verhuurverordening komen te vervallen. Het model is daarop aangepast. Gemeenten met een Verhuurverordening of gemeenten die een Verhuurverordening in voorbereiding hebben kunnen hun verordening met behulp hiervan aanpassen.

Verhuurverordening aanpassen voor 1 juli 2025
De huidige wettelijke vergunningsvereisten blijven, indien opgenomen in de verhuurverordening van kracht tot één jaar na inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur. Dat betekent dat gemeenten tot 1 juli 2025 de tijd hebben om hun verhuurverordening aan te passen. De huidige vergunningsvoorwaarden in relatie tot de huurprijzen blijven nog tot die datum van kracht.

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

Boetetabel ook relevant voor gemeenten zonder Verhuurverordening
Wanneer de gemeente een Verhuurverordening opstelt, kunnen de boetehoogtes worden opgenomen in de Verhuurverordening. Wanneer de gemeente alleen handhaaft op de algemene regels is het logischer hiervoor een beleidsregel op te stellen. Een voorbeeld voor de te hanteren boetetabel is ook opgenomen in de Model Verhuurverordening. Die tabel biedt ook een goede basis voor een aparte gemeentelijke beleidsregel voor handhaving op de algemene regels.

Bijlagen

Deze ledenbrief bevat vier bijlagen:
Bijlage 1 – Gewijzigde Model Verhuurverordening, inclusief toelichting;
Bijlage 2 – Model Raadsbesluit wijziging Verhuurverordening;
Bijlage 3 - Was-wordt-tabel;
Bijlage 4 - Implementatiehandleiding bij de wijziging van de Verhuurverordening.

Vragen

Voor vragen rondom de Wet betaalbare huur verwijzen wij u naar de ledenbrief over deze wet. U kunt ook contact opnemen met de VNG via info@vng.nl of 070-373 8393.

Met vriendelijke groet,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten



mr L.K. Geluk
Algemeen directeur

Model Verhuurverordening
(gewijzigd model, september 2024)

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).

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:
[- bedrijfsmatige overtreding: overtreding van het bepaalde bij of krachtens de wet, door een overtreder die [in de uitoefening van beroep of bedrijf] meer dan één woon- of verblijfsruimte verhuurt;]
[- niet-bedrijfsmatige overtreding: overtreding van het bepaalde bij of krachtens de wet, door een overtreder die [niet in de uitoefening van beroep of bedrijf of] één woon- of verblijfsruimte verhuurt;]
[- recidive: recidive als bedoeld in artikel 19, eerste lid, onder b, of derde lid, onder b, van de wet;]
- regels van goed verhuurderschap: de regels als bedoeld in artikel 2 en 2a van de wet;
- *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 woonruimte 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 middel van een door burgemeester en wethouders vastgesteld en volledig ingevuld 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 wegens het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, 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, van deze verordening 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. Bij het opleggen van een in het eerste lid bedoelde bestuurlijke boete hanteren burgemeester en wethouders de bedragen opgenomen in bijlage [**NUMMER**] bij deze verordening.]*

*[**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 vanaf 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 8a. Overgangsrecht
Als een toezichthouder voor [**de wijziging van artikel 5 OF** [**datum inwerkingtreding wijziging artikel 5**]] een overtreding heeft geconstateerd van hetgeen bij of krachtens de wet is bepaald, blijft op die overtreding artikel 5 van toepassing zoals dat onmiddellijk voorafgaand aan [**de wijziging OF** [**datum inwerkingtreding wijziging artikel 5**]] luidde.

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,

[Bijlage [NUMMER] behorende bij artikel 5, tweede lid: bedragen bestuurlijke boete

Tabel 1: overtreding van artikelen gericht op het voldoen aan administratieve eisen				
Artikel in de wet	***Eerste overtreding***	***Recidive***	***Bedrijfsmatige overtreding***	***Bedrijfsmatige overtreding en recidive***
Artikel 2, tweede lid, onder d	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, tweede lid, onder e	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, tweede lid, onder b	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder a]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

Tabel 2: overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin				
Artikel in de wet	***Eerste overtreding***	***Recidive***	***Bedrijfsmatige overtreding***	***Bedrijfsmatige overtreding en recidive***
Artikel 2, tweede lid, onder c	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, tweede lid, onder f	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, vierde lid	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, eerste lid - tot en met 10 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, tweede lid - meer dan 10	*[(max. 4e categorie,*	*[(max. 5e categorie,*	*[(max. 4e categorie,*	*[(max. 5e categorie,*

% en tot en met 25 % huurprijs-overschrijding	*€ 25.750 per 1/1/2024)]*	*€ 103.000 per 1/1/2024)]*	*€ 25.750 per 1/1/2024)]*	*€ 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, eerste lid - meer dan 25 % en tot en met 50 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, eerste lid - meer dan 50 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, derde lid - tot en met 10 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, tweede lid - meer dan 10 % en tot en met 25 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, derde lid - meer dan 25 % en tot en met 50 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, derde lid - meer dan 50 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, vierde lid	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder b - tot en met 10 % huurprijs-overschrijding]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder b – meer dan 10 % en tot en met 25 % huurprijs-overschrijding]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

[Artikel 8, eerste lid, onder b – meer dan 25 % en tot en met 50 % huurprijs-overschrijding]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder b – meer dan 50 % huurprijs-overschrijding]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder c]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, tweede lid, onder a]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, tweede lid, onder b]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, tweede lid, onder c]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

Tabel 3: overtreding van artikelen gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur				
Artikel in de wet	***Eerste overtreding***	***Recidive***	***Bedrijfsmatige overtreding***	***Bedrijfsmatige overtreding en recidive***
Artikel 2, tweede lid, onder a	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, tweede lid, onder b	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, derde lid, onder a	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

Artikel 12, derde lid	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

Tabel 4: overtreding van de vergunningplicht				
Artikel in deze verordening	***Eerste overtreding***	***Recidive***	***Bedrijfsmatige overtreding***	***Bedrijfsmatige overtreding en recidive***
[Artikel 2, eerste lid]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 3, eerste lid]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

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 woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten 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 woonruimte 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 voor welke categorieën van woonruimte 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 verblijfsruimten arbeidsmigranten**]]

<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 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.

[1] https://www.justis.nl/producten/wet-bibob/wat-is-de-wet-bibob

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 vijf voorwaarden is voldaan. In de eerste plaats moet het vergunningstelsel noodzakelijk zijn omwille van het algemeen belang dat met deze 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 en 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 besteed 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 *['bedrijfsmatige overtreding', 'niet-bedrijfsmatige overtreding' 'recidive',]* '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 te 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.

[2] *Kamerstukken II* 2021/22, 36 130, nr. 3, p. 46 ev.
[3] *Kamerstukken II* 2021/22, 36 130, nr. 3, p. 55 ev.

*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
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 (model)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.

[In de bijlage bij artikel 5, tweede lid, zijn vier tabellen met te handhaven voorschriften en bijbehorende boetebedragen opgenomen. Er is gekozen voor een thematische verdeling van voorschriften en boetebedragen over de vier tabellen. Bij de eerste drie tabellen is sprake van een per tabel oplopende ernst van de met de boetes te handhaven overtredingen. De vierde tabel ziet op handhaving van de vergunningplichten voor verhuur van woonruimte of verblijfsruimte.

Met de in de tabellen opgenomen boetebedragen is een balans gevonden tussen enerzijds de beoogde effecten van de boetes op het naleefgedrag en anderzijds de ernst van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid van de overtreder:

- *de ernst van de overtreding wordt in de eerste plaats bepaald aan de hand van de nadelige gevolgen die een overtreding kan hebben voor de belangen die de overtreden norm beoogt te beschermen.[4] Daarbij is ook relevant, of en in welke mate de belangen van een huurder van woonruimte of verblijfsruimte geraakt kunnen worden door de overtreding. Hoe groter de ernst, hoe hoger het in de tabellen opgenomen boetebedrag.*
- *de mate van verwijtbaarheid komt tot uitdrukking bij het onderscheid in boetebedragen bij bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige overtredingen. Op iemand die bedrijfsmatig woonruimten of verblijfsruimten verhuurt, rust nog meer dan op een niet-bedrijfsmatige verhuurder de verantwoordelijk om regelgeving te kennen en na te leven. Recidive is ook een indicator voor de mate van verwijtbaarheid. Heeft een overtreder wegens overtreding van de wet al eerder een boete opgelegd gekregen, dan kan hem of haar een nieuwe, vergelijkbare, overtreding in hoge mate verweten worden.*

[4] vergelijk: ABRS 20 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1422, r.o. 14

Burgemeester en wethouders hanteren bij het opleggen van boetes, de in de verhuurverordening vastgestelde boetebedragen. [5]]

*[**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.]

[5] Zie artikel 5:46 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht. Op grond van lid 3 van dat artikel kunnen bijzondere omstandigheden desalniettemin aanleiding geven tot een lager boetebedrag.

Model Raadsbesluit wijziging Verhuurverordening (gewijzigd model, september 2024)

Leeswijzer modelbepalingen
- […] of [**iets**] = door gemeente in te vullen, zie bijvoorbeeld artikel 5, tweede lid.
- [*iets*] = facultatief, zie bijvoorbeeld 1, definitie ‘bedrijfsmatige overtreding’ of ‘recidive’.
- [iets **OF** iets] = door gemeente te kiezen, zie bijvoorbeeld artikel 5, eerste lid.

Besluit van de raad van de gemeente [naam gemeente] tot wijziging van de 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:

Artikel I

De [**citeertitel Verhuurverordening**] wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1 [wordt **OF** worden] in de alfabetische volgorde de volgende begripsbepaling[en] ingevoegd:
[- bedrijfsmatige overtreding: overtreding van het bepaalde bij of krachtens de wet, door een overtreder die [in de uitoefening van beroep of bedrijf] meer dan één woon- of verblijfsruimte verhuurt;]
[- niet-bedrijfsmatige overtreding: overtreding van het bepaalde bij of krachtens de wet, door een overtreder die [niet in de uitoefening van beroep of bedrijf of] één woon- of verblijfsruimte verhuurt;]
[- *recidive: recidive als bedoeld in artikel 19, eerste lid, onder b, of derde lid, onder b, van de wet*];
- regels van goed verhuurderschap: de regels als bedoeld in artikel 2 en 2a van de wet.

B

In artikel 4, tweede lid, onder d, vervalt “, bedoeld in artikel 2 van de wet”.

C

Artikel 5 komt te luiden:

Artikel 5. Bestuurlijke boete
[1.] Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen wegens het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap**,** 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, van deze verordening 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. Bij het opleggen van een in het eerste lid bedoelde bestuurlijke boete hanteren burgemeester en wethouders de bedragen opgenomen in bijlage [**NUMMER**] bij deze verordening.*]

D

Na artikel 8 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 8a. Overgangsrecht
Als een toezichthouder voor [**de wijziging van artikel 5 OF datum inwerkingtreding wijziging artikel 5**] een overtreding heeft geconstateerd van hetgeen bij of krachtens de wet is bepaald, blijft op die overtreding artikel 5 van toepassing zoals dat onmiddellijk voorafgaand aan [**de wijziging OF datum inwerkingtreding wijziging artikel 5**] luidde.

[E

*Aan de verhuurverordening wordt een nieuwe bijlage, bijlage [**nummer**], toegevoegd:*

***Bijlage [NUMMER] behorende bij artikel 5, tweede lid: bedragen bestuurlijke boete**]*

Tabel 1: overtreding van artikelen gericht op het voldoen aan administratieve eisen				
Artikel in de wet	***Eerste overtreding***	***Recidive***	***Bedrijfsmatige overtreding***	***Bedrijfsmatige overtreding en recidive***
Artikel 2, tweede lid, onder d	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, tweede lid, onder e	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, tweede lid, onder b	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder a]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

Tabel 2: overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin

Artikel in de wet	***Eerste overtreding***	***Recidive***	***Bedrijfsmatige overtreding***	***Bedrijfsmatige overtreding en recidive***
Artikel 2, tweede lid, onder c	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, tweede lid, onder f	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, vierde lid	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, eerste lid - tot en met 10 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, tweede lid - meer dan 10 % en tot en met 25 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, eerste lid - meer dan 25 % en tot en met 50 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, eerste lid - meer dan 50 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, derde lid - tot en met 10 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, tweede lid - meer dan 10 % en tot en met 25 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, derde lid - meer dan 25 % en tot en met 50 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

Artikel 2a, derde lid - meer dan 50 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, vierde lid	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder b - tot en met 10 % huurprijs-overschrijding]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder b – meer dan 10 % en tot en met 25 % huurprijs-overschrijding]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder b – meer dan 25 % en tot en met 50 % huurprijs-overschrijding]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder b – meer dan 50 % huurprijs-overschrijding]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder c]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, tweede lid, onder a]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, tweede lid, onder b]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, tweede lid, onder c]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

Tabel 3: overtreding van artikelen gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur				
Artikel in de wet	***Eerste overtreding***	***Recidive***	***Bedrijfsmatige overtreding***	***Bedrijfsmatige overtreding en recidive***
Artikel 2, tweede lid, onder a	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, tweede lid, onder b	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, derde lid, onder a	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 12, derde lid	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

Tabel 4: overtreding van de vergunningplicht				
Artikel in deze verordening	***Eerste overtreding***	***Recidive***	***Bedrijfsmatige overtreding***	***Bedrijfsmatige overtreding en recidive***
[Artikel 2, eerste lid]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 3, eerste lid]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op [**datum**].

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,
De griffier,

Was-wordt-tabel Wijziging Model Verhuurverordening (gewijzigd model, september 2024)

Leeswijzer modelbepalingen

- [**…**] of [**iets**] = door gemeente in te vullen, zie bijvoorbeeld artikel 5, tweede lid.
- [*iets*] = facultatief, zie bijvoorbeeld 1, definitie 'bedrijfsmatige overtreding' of 'recidive'.
- [iets **OF** iets] = door gemeente te kiezen, zie bijvoorbeeld artikel 5, eerste lid.
- Combinaties zijn ook mogelijk.

In de 'bestaande tekst' zijn de woorden en leestekens waaraan iets verandert, *cursief* gezet en – als het een facultatieve bepaling betreft – eveneens *onderstreept* (aangezien dan de hele bepaling cursief is i.v.m. het facultatieve karakter). In de 'nieuwe tekst' zijn de nieuwe woorden en leestekens **vet** gedrukt.

Artikel 1 (artikel I, onderdeel A, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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 1. Definities** Deze verordening verstaat onder: [**- bedrijfsmatige overtreding: overtreding van het bepaalde bij of krachtens de wet, door een overtreder die [in de uitoefening van beroep of bedrijf] meer dan één woon- of verblijfsruimte verhuurt;**] [**- niet-bedrijfsmatige overtreding: overtreding van het bepaalde bij of krachtens de wet, door een overtreder die [niet in de uitoefening van beroep of bedrijf of] één woon- of verblijfsruimte verhuurt;**] [**- recidive: recidive als bedoeld in artikel 19, eerste lid, onder b, of derde lid, onder b, van de wet;]** **- regels van goed verhuurderschap: de regels als bedoeld in artikel 2 en 2a van de wet;** - 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 4, tweede lid, onder d, (artikel I, onderdeel B, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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	**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; 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,

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.	eerste lid, van de wet voor zover het beheer nog niet overeenkomstig artikel 16 van de wet is beëindigd.

Artikel 5 (artikel I, onderdeel C, van het wijzigingsbesluit) komt te luiden:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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**	**Artikel 5. Bestuurlijke boete** [*1.*] Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen **wegens het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap,** 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, van deze verordening 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. Bij het opleggen van een in het eerste lid bedoelde bestuurlijke boete hanteren burgemeester en wethouders de bedragen opgenomen in bijlage [**NUMMER**] bij deze verordening.]*

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.	

Na artikel 8 wordt een artikel ingevoegd (artikel I, onderdeel D, van het wijzigingsbesluit), luidende:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	Artikel 8a. Overgangsrecht Als een toezichthouder voor [**de wijziging van artikel 5 OF** [**datum inwerkingtreding wijziging artikel 5**]] een overtreding heeft geconstateerd van hetgeen bij of krachtens de wet is bepaald, blijft op die overtreding artikel 5 van toepassing zoals dat onmiddellijk voorafgaand aan [**de wijziging OF** [**datum inwerkingtreding wijziging artikel 5**]] luidde.

Aan de Verhuurverordening wordt een nieuwe bijlage, Bijlage [NUMMER], (artikel I, onderdeel E, van het wijzigingsbesluit) toegevoegd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	[Bijlage [NUMMER] behorende bij artikel 5, tweede lid: bedragen bestuurlijke boete

Tabel 1: overtreding van artikelen gericht op het voldoen aan administratieve eisen

Artikel in de wet	***Eerste overtreding***	***Recidive***	***Bedrijfsmatige overtreding***	***Bedrijfsmatige overtreding en recidive***
Artikel 2, tweede lid, onder d	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, tweede lid, onder e	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

Artikel 2, tweede lid, onder b	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder a]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

Tabel 2: overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin

Artikel in de wet	***Eerste overtreding***	***Recidive***	***Bedrijfsmatige overtreding***	***Bedrijfsmatige overtreding en recidive***
Artikel 2, tweede lid, onder c	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, tweede lid, onder f	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, vierde lid	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, eerste lid - tot en met 10 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, tweede lid - meer dan 10 % en tot en met 25 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, eerste lid - meer dan 25	*[(max. 4e categorie,*	*[(max. 5e categorie, € 103.000*	*[(max. 4e categorie,*	*[(max. 5e categorie,*

% en tot en met 50 % huurprijs-overschrijding	*€ 25.750 per 1/1/2024)]*	*per 1/1/2024)]*	*€ 25.750 per 1/1/2024)]*	*€ 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, eerste lid - meer dan 50 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, derde lid - tot en met 10 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, tweede lid - meer dan 10 % en tot en met 25 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, derde lid - meer dan 25 % en tot en met 50 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, derde lid - meer dan 50 % huurprijs-overschrijding	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2a, vierde lid	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder b - tot en met 10 % huurprijs-overschrijding]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

[Artikel 8, eerste lid, onder b – meer dan 10 % en tot en met 25 % huurprijs-overschrijding]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder b – meer dan 25 % en tot en met 50 % huurprijs-overschrijding]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder b – meer dan 50 % huurprijs-overschrijding]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, eerste lid, onder c]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, tweede lid, onder a]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, tweede lid, onder b]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 8, tweede lid, onder c]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

Tabel 3: overtreding van artikelen gericht op het voorkomen van misstanden bij verhuur

Artikel in de wet	***Eerste overtreding***	***Recidive***	***Bedrijfsmatige overtreding***	***Bedrijfsmatige overtreding en recidive***
Artikel 2, tweede lid, onder a	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, tweede lid, onder b	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 2, derde lid, onder a	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
Artikel 12, derde lid	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

Tabel 4: overtreding van de vergunningplicht				
Artikel in deze verordening	***Eerste overtreding***	***Recidive***	***Bedrijfsmatige overtreding***	***Bedrijfsmatige overtreding en recidive***
[Artikel 2, eerste lid]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*
[Artikel 3, eerste lid]	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*	*[(max. 4e categorie, € 25.750 per 1/1/2024)]*	*[(max. 5e categorie, € 103.000 per 1/1/2024)]*

Toelichting

Algemeen

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Daarmee zijn ook enkele bepalingen in de Wet goed verhuurderschap gewijzigd. Dat heeft gevolgen voor de inhoud van de Verhuurverordening.

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdeel A en B, van het wijzigingsbesluit (wijziging artikel 1 en 4)
In artikel 1 worden facultatieve definities van ‘bedrijfsmatige overtreding’ en ‘recidive’ opgenomen. Beide begrippen worden gebruikt in de bijlage met de boetebedragen.

Verder wordt aan artikel 1 een definitie van “regels van goed verhuurderschap” toegevoegd. In de definitie is tot uitdrukking gebracht dat de “regels van goed verhuurderschap” betrekking hebben op de in artikel 2 en artikel 2a van de wet opgenomen regels.

Het opnemen van deze definitie voorkomt herhaling in artikel 4, tweede lid onder d.

Artikel I, onderdeel C, van het wijzigingsbesluit (wijziging artikel 5)
De wijziging in onderdeel B zorgt er eveneens voor dat in artikel 5 van de Modelverhuurverordening de zinsnede “regels van goed verhuurderschap als bedoeld in artikel 2 en 2a van de wet” kan worden vervangen door de zinsnede “regels van goed verhuurderschap”.

Verder komen het tweede, derde en vierde lid van artikel 5 te vervallen. In plaats daarvan wordt een nieuw tweede lid opgenomen met een daarbij behorende bijlage. In het nieuwe lid is bepaald dat burgemeester en wethouders bij het opleggen van een in het eerste lid bedoelde boete de in de bijlage opgenomen bedragen hanteren.[1]

Artikel I, onderdeel D en E, van het wijzigingsbesluit (opnemen bijlage bij artikel 5, tweede lid)
De bijlage bevat vier tabellen met te handhaven voorschriften en bijbehorende boetebedragen. Er is gekozen voor een thematische verdeling van voorschriften en boetebedragen over de vier tabellen. Bij de eerste drie tabellen is sprake van een per tabel oplopende ernst van de met de boetes te handhaven overtredingen. De vierde tabel ziet op handhaving van de vergunningplichten voor verhuur van woonruimte of verblijfsruimte.

Met de in de tabellen opgenomen boetebedragen is een balans gevonden tussen enerzijds de beoogde effecten van de boetes op het naleefgedrag en anderzijds de ernst van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid van de overtreder:

- de ernst van de overtreding wordt in de eerste plaats bepaald aan de hand van de nadelige gevolgen die een overtreding kan hebben voor de belangen die de overtreden norm beoogt

[1] Zie artikel 5:46, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Op grond van het derde lid van dat artikel kunnen bijzondere omstandigheden desalniettemin aanleiding geven tot een lager boetebedrag.

te beschermen.[2] Daarbij is ook relevant of en in welke mate de belangen van een huurder van woonruimte of verblijfsruimte geraakt kunnen worden door de overtreding. Hoe groter de ernst, hoe hoger het in de tabellen opgenomen boetebedrag.

- de mate van verwijtbaarheid komt tot uitdrukking bij het onderscheid in boetebedragen bij bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige overtredingen. Op iemand die bedrijfsmatig woonruimten of verblijfsruimten verhuurt, rust nog meer dan op een niet-bedrijfsmatige verhuurder de verantwoordelijk om regelgeving te kennen en na te leven. Recidive is ook een indicator voor de mate van verwijtbaarheid. Heeft een overtreder wegens overtreding van de wet al eerder een boete opgelegd gekregen, dan kan hem of haar een nieuwe, vergelijkbare, overtreding in hogere mate verweten worden.

[2] Vergelijk: ABRS 20 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1422, r.o. 14.

Implementatiehandleiding bij de wijziging van de Model Verhuurverordening (gewijzigd model, september 2024)

1. Inleiding

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Daarmee zijn ook enkele bepalingen in de Wet goed verhuurderschap (hierna: de wet) gewijzigd. Dat heeft gevolgen voor de inhoud van de Model Verhuurverordening. In deze implementatiehandleiding wordt nader ingegaan op de belangrijkste wijzigingen in het model.

2. Handhaving door bestuurlijke boetes

Artikel 19 van de wet bevat de regeling over het opleggen van bestuurlijke boetes. Ook als een gemeente geen verhuurverordening heeft, kunnen burgemeester en wethouders de regels van goed verhuurderschap als bedoeld in artikel 2 en 2a van de wet, handhaven door een bestuurlijke boete op te leggen. Logischerwijs is handhaving van de verhuurvergunningplicht voor woonruimte of verblijfsruimte dan niet aan de orde. Die vergunningplichten worden immers met de verhuurverordening in het leven geroepen.

Zodra een verhuurverordening wordt ingevoerd moet, gelet op artikel 19, eerste lid, van de wet, daarin ook bepaald zijn dat een boete kan worden opgelegd ter handhaving van de verhuurvergunningplicht of de aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarden. In artikel 5, eerste lid, van de Model Verhuurverordening is hieraan uitvoering gegeven. Volledigheidshalve is daarin tevens aangegeven, dat ook wegens het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap een bestuurlijke boete kan worden opgelegd.

3. Nieuwe bepaling over de hoogte van de bestuurlijke boete

Met deze wijziging wordt een nieuw tweede lid aan artikel 5 van de Model Verhuurverordening toegevoegd. In dat lid is bepaald dat burgemeester en wethouders bij het opleggen van een bestuurlijke boete, de in de bijlage van de Model Verhuurverordening opgenomen bedragen hanteren.

Dit nieuwe tweede lid en de daarbij behorende bijlage zijn facultatief. Op grond van artikel 19 van de wet hoeven de boetebedragen namelijk niet in de verhuurverordening opgenomen te zijn.[1] Gemeenten kunnen er dus ook voor kiezen om geen boetebedragen in de verhuurverordening (of een bijlage daarbij) op te nemen.[2] Zij kunnen de hoogte van de boete ook per geval bepalen of hierover een beleidsregel vaststellen.

[1] In dit opzicht wijkt de boeteregeling van de Wet goed verhuurderschap af van die in artikel 35 van de Huisvestingswet 2014.
[2] Gemeenten kunnen er ook voor kiezen om de boetebedragen in de door burgemeester en wethouders vast te stellen beleidsregel op te nemen.

Neemt een gemeente de boetebedragen wel op in (de bijlage bij) de verhuurverordening, dan is de hoogte van de boete bij wettelijk voorschrift vastgesteld. Burgemeester en wethouders hanteren bij het opleggen van boetes dan de in de verhuurverordening vastgestelde boetebedragen.[3]

4. Boetebedragen in de bijlage

De bijlage bevat vier tabellen met te handhaven voorschriften en bijbehorende boetebedragen. Er is gekozen voor een thematische verdeling van voorschriften en boetebedragen over de vier tabellen. Bij de eerste drie tabellen is over het algemeen sprake van een per tabel oplopende ernst van de met de boetes te handhaven overtredingen. De vierde tabel ziet op handhaving van de vergunningplichten voor verhuur van woonruimte en verblijfsruimte.

De tabellen gaan vergezeld van omschrijvingen van de begrippen ‘bedrijfsmatige overtreding’, ‘niet-bedrijfsmatige overtreding’ en ‘recidive’ in artikel 1 van de Model Verhuurverordening. Bij de omschrijving van dat laatste begrip is aangesloten bij artikel 19 van de wet.

Voor de begrippen ‘bedrijfsmatige overtreding’ en ‘niet-bedrijfsmatige overtreding’ geldt dat er een keuze te maken is. In de eerste plaats hebben gemeenten de optie om te bepalen dat het aantal woon- of verblijfsruimten beslissend is en dat sprake is van bedrijfsmatige verhuur als er meer dan één woon- of verblijfsruimte verhuurd wordt. Deze optie heeft als voordeel dat het onderscheid tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige verhuur relatief eenvoudig te maken is, maar heeft als nadeel dat ook particuliere verhuurders onder de definitie kunnen vallen.

In de tweede plaats is de optie denkbaar dat er alleen sprake is van bedrijfsmatige verhuur als de verhuur plaatsvindt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Dit heeft als voordeel dat er geen sprake is van bedrijfsmatige verhuur als een particulier één of meer woon- en verblijfsruimten verhuurt. Het nadeel is echter dat er een onderbouwing nodig is waarom het om verhuur in de uitoefening van beroep en bedrijf gaat en hier kan ook discussie over ontstaan.

Daar komt bij dat het onderscheid tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige verhuur met name gemaakt wordt omdat de gedachte is dat op iemand die bedrijfsmatig woonruimten of verblijfsruimten verhuurt, nog meer dan op een niet-bedrijfsmatige verhuurder, de verantwoordelijkheid rust om regelgeving te kennen en na te leven. De vraag is echter of niet ook van een particulier mag worden verwacht dat die de regelgeving kent en naleeft als de verhuur enige omvang heeft en het dus niet bij de verhuur van één woon- of verblijfsruimte blijft.

Recidive is dus ook een indicator voor de mate van verwijtbaarheid. Heeft een overtreder wegens overtreding van de wet al eerder een boete opgelegd gekregen, dan kan hem of haar een nieuwe, vergelijkbare, overtreding in hoge mate verweten worden.

Verder gaan de tabellen vergezeld van een toelichting. Daarin wordt benadrukt dat met de in de tabellen opgenomen boetebedragen een balans is gevonden tussen enerzijds de beoogde effecten van de boetes op het naleefgedrag en anderzijds de ernst van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid.

[3] Zie artikel 5:46, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Op grond van het derde lid van dat artikel kunnen bijzondere omstandigheden desalniettemin aanleiding geven tot een lager boetebedrag.

5. Bepaling van de boetebedragen

Gemeenten bepalen zelf de hoogte van de boetebedragen. Wel moeten zij de toepasselijke maxima in achtnemen (zie artikel 19 van de wet). Bij het bepalen van de in de bijlage op te nemen boetebedragen kunnen gemeenten het volgende stappenplan doorlopen:

Stap 1. Vergelijkbare boetestelsels?

Zijn er binnen de gemeente vergelijkbare boetestelsels? Denk aan boetes in verband met gedragingen die zowel bedrijfsmatig als niet bedrijfsmatig kunnen plaatsvinden. Maar ook aan boetes die opgelegd kunnen worden ter handhaving van de Huisvestingswet 2014 of de huisvestingsverordening.

Als er vergelijkbare boetestelsels zijn, ligt het voor de hand dat de hoogte van de in de bijlage bij de verhuurverordening op te nemen boetebedragen, daarmee in overeenstemming zijn. Tenzij er aanleiding is om dat juist niet te doen.

Stap 2. De ernst van de overtreding

Beoordeel per overtreding welke nadelige gevolgen de overtreding *kan* hebben voor de belangen die de overtreden norm beoogt te beschermen. Kijk daarbij ook of en hoezeer de belangen van een huurder geraakt *kunnen* worden door de overtreding.

Bij deze beoordeling gaat het om de potentiële gevolgen die een bepaald type overtreding kan hebben voor de met de overtreden norm te beschermen belangen of de belangen van een huurder.

Deze stap resulteert in een rangschikking of categorisering van de verschillende typen overtredingen. Bijvoorbeeld zoals dat gedaan is in de eerste drie tabellen van de bijlage.

Stap 3. De mate van verwijtbaarheid

Bij het kiezen van boetebedragen in regelgeving speelt ook de mate van verwijtbaarheid een rol. Bijvoorbeeld door de boetebedragen te differentiëren op basis van verschillende soorten overtrederschap.

In de tabel is dat gedaan door een onderscheid te maken tussen eerste overtreding versus recidive en door niet-bedrijfsmatige overtreding versus bedrijfsmatige overtreding. Dit is het meest gangbare voorbeeld waarop bij het in beleid of regelgeving vaststellen van boetebedragen een onderscheid in mate van ernst wordt gemaakt.

Deze stap resulteert in een eerste lijst met boetebedragen per type overtreding en per mate van ernst (bijvoorbeeld: eerste overtreding, recidive, bedrijfsmatige overtreding, bedrijfsmatige overtreding en recidive). Het ligt voor de hand dat de boetebedragen voor een overtreding van hetzelfde voorschrift oplopen, als de mate van ernst oploopt.

Stap 4. Stimulans om na te leven?

Boetes moeten (door afschrikking) stimuleren tot naleving. Ga na of dat voor alle boetebedragen geldt. Ga ook na of de boetebedragen niet te hoog zijn. Het kan helpen

door te kijken naar vergelijkbare boetestelsels, binnen de eigen gemeente (zie stap 1) of daarbuiten, bij vergelijkbare gemeenten.

Pas indien nodig de boetebedragen aan. Zorg dat de verschillende boetebedragen zich qua hoogte logisch tot elkaar blijven verhouden. En overschrijdt de ingevolge artikel 19 van de wet geldende maxima niet.

6. Inwerkingtreding

Opmerking verdient overigens dat het niet mogelijk is om aan de verhuurverordening terugwerkende kracht toe te kennen. Het is in strijd met de Grondwet en het EVRM om nieuwe verboden waarop een bestraffende sanctie wordt gesteld met terugwerkende kracht in werking te laten treden. Het is wellicht wel mogelijk om aan deze wijziging op onderdelen terugwerkende kracht toe te kennen voor zover deze begunstigend is of kenbaar en voorzienbaar was dat de wijziging zou worden doorgevoerd, maar het heeft de voorkeur voor één duidelijk inwerkingtredingsmoment te kiezen en dus ook aan deze wijziging geen terugwerkende kracht toe te kennen.