Raadsvoorstel

Voorstel tot het vaststellen van de Verhuurverordening gemeente Aalten 2024

AAN DE RAAD

Samenvatting

De wet goed verhuurderschap richt zich op het tegengaan van misstanden tussen verhuurders en huurders. Verhuurders moeten zich als goed verhuurder gedragen waarover bepalingen zijn opgenomen in de wet. Bestuurlijke handhaving van de wet en het inrichten van een meldpunt voor huurders zijn in de wet opgenomen en opgedragen aan het college van B&W.

De raad kan een verhuurverordening vaststellen. Wij stellen de raad geen algemene verhuurverordening voor, maar wel een verordening voor verblijfsruimten aan arbeidsmigranten. Dit omdat het daar juist vaak misgaat of mis kan gaan.

De verordening is de basis om een stelsel van verhuurvergunningen in te voeren. Met de verhuurvergunningen kunnen we voorwaarden stellen aan de kwaliteit van verblijfsruimtes voor arbeidsmigranten. Voldoen deze niet aan de voorwaarden, dan kunnen de vergunningen worden geweigerd of zelf ingetrokken.

Inleiding

Ondanks dat er wetgeving is voor het verhuren van woonruimte (het burgerlijk wetboek en de Algemene wet gelijke behandeling) blijken zich op de verhuurmarkt vaak misstanden voor te doen die ook herleidbaar zijn tot bepaalde partijen die als verhuurder of verhuurbemiddelaar optreden. De Wet goed verhuurderschap is normstellend van aard en heeft als doel om goed verhuurderschap in algemene zin te stimuleren én om ongewenst verhuurgedrag te voorkomen en tegen te gaan. Nieuw is dat de normen voor goed verhuurderschap bestuursrechtelijk handhaafbaar zijn. Waar huurders vaak de gang naar de civiele rechter niet konden of durfden te bewandelen, vaak uit angst voor intimidatie of andere represailles, kan het gemeentebestuur nu maatregelen nemen tegen een slechte verhuurder. De maatregelen zien dan niet alleen toe op een enkele verhuurrelatie. Indien een vergunning verplicht is gesteld kan deze zelfs worden geweigerd of ingetrokken en kan als uiterste middel een beheerovername plaatsvinden. Tenslotte kunnen er aan een vergunning voor het verhuren van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten een aantal extra voorwaarden worden gesteld gericht op de kwaliteit van deze huisvesting.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Het instellen van de verordening is gebaseerd op de Wet goed verhuurderschap. Deze wet geeft, naast een algemene bescherming van huurders tegen ongewenst verhuurdersgedrag de mogelijkheid om verhuurvergunningen in te stellen. Meldingen over ongewenst gedrag van verhuurders kunnen worden gedaan bij het gemeentelijke meldpunt.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

De wet biedt de gemeenteraad in artikel 5 de mogelijkheid om voor twee situaties een vergunningstelsel in te voeren:

a. Een vergunningstelsel voor een categorie van woonruimte die is gelegen in een in de verordening aan te wijzen gebied;
b. Een vergunningstelsel voor een categorie van verblijfsruimte, waarbij niet een bepaald gebied hoeft te worden aangewezen. Onder verblijfsruimte wordt in de systematiek van deze wet verstaan de verhuur van een gebouw of een gedeelte daarvan voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

a. De verhuur van woonruimte vindt in de gemeente Aalten hoofdzakelijk plaats door woningcorporaties. Zij vallen buiten de vergunningplicht. Voor de corporaties geldt een ander toezichtkader. Omdat slechts 4% van de woningvoorraad in de gemeente particuliere verhuur is, het aantal verhuurders groot is (vaak 1:1 huurrelaties) en de leefbaarheid in bepaalde wijken of gebieden in de gemeente voor zover ons bekend niet aantoonbaar wordt bedreigd, is het niet nodig en niet doelmatig om een vergunningstelsel voor de verhuur van woonruimte in te voeren.

b. In de gemeente wordt wel verblijfsruimte verhuurd voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Gelet op de schaarste aan verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en de misstanden die er hier en daar wel zijn, is het gewenst dat de gemeente Aalten regulerend kan optreden. Het vergunningstelsel reguleert de toetreding van (potentiële) verhuurders tot de aanbodzijde van de markt. Als verhuurders zich niet aan de eisen van goed verhuurderschap houden, kan een vergunning worden geweigerd of ingetrokken waardoor de betrokken verhuurder geen verblijfsruimte (meer) mag verhuren. Daarnaast kan een verhuurvergunning worden geweigerd of ingetrokken op basis van de Wet Bibob.

Alternatieve beleidskeuzes

De wet goed verhuurderschap geeft een limitatieve opsomming van voorwaarden die aan verhuurvergunningen kunnen worden gesteld. De gemeente mag daarnaast geen eigen aanvullende voorwaarden stellen.

Financiële consequenties

De gemeente wordt via het gemeentefonds gecompenseerd in de uitvoeringskosten van de wet.

Participatie en Communicatie

De verordening wordt na vaststelling door de raad gepubliceerd

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Bestaande verhuurders worden na vaststellen van de verordening aangeschreven en zijn kunnen binnen 6 maanden een aanvraag voor een verhuurvergunning indienen.

Bijlagen
Verhuurverordening gemeente Aalten 2024

Aalten, 19 maart 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester