

Verordening op woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2014 vastgesteld

Op 13 maart heeft de gemeenteraad de verordening op woning- en kamerbemiddelingsbureaus vastgesteld. Bij de behandeling van de nieuwe nota Wonen in februari 2013 heeft de gemeenteraad in een motie gevraagd om een verordening op woning- en kamerbemiddelingsbureaus.

In de verordening is vastgelegd dat bureaus die zich bezig houden met bemiddeling van woonruimte daarvoor een vergunning moeten aanvragen. Om in aanmerking te komen voor een vergunning moeten zij aan bepaalde (kwaliteits-)eisen voldoen. Het college van Burgemeester en Wethouders weigert een vergunning indien naar hun oordeel gegronde vrees bestaat dat de aanvrager bij het verlenen van bemiddeling bij het verkrijgen van woonruimte het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte zal schaden of dat daarbij het belang van de betrokken kamer- of woningzoekende onvoldoende zal zijn gewaarborgd.

De verordening treedt in werking op 1 juli 2014. Nadere informatie bij mevrouw Marian Weevers, tel. 5165231.

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) woonruimte: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- b) bemiddeling: het tegen vergoeding bedrijfsmatig of bij wijze van beroep of gewoonte aanbieden van woonruimte van derden in de huursector in Leiden aan een woning- of kamerzoekende en het afsluiten van of ondersteunen bij overeenkomsten met betrekking tot de huur;
- c) woning- en kamerbemiddelingsbureau: een rechtspersoon en/of natuurlijk persoon die handelend onder eigen naam of handelsnaam bemiddeling verleent bij het verkrijgen dan wel beschikbaar stellen van woonruimte;
- d) huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte; bij niet-geliberaliseerde woonruimte is de huurprijs gebaseerd op het woningwaarderingstelsel, behorende bij het Besluit Huurprijzen woonruimte;
- e) juridisch eigenaar: eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek;
- f) college: college van burgemeester en wethouders.

Artikel 2

De vergunning

Verbodsbepaling

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het college:
 - a) bemiddeling te verlenen bij het verkrijgen van woonruimte in de huursector in Leiden;
 - b) zich met dat doel te vestigen of op te treden als woning- en kamerbemiddelingsbureau.
2. Het in het eerste lid vermelde verbod is niet van toepassing op:
 - a) toegelaten instellingen als vermeld in art. 70 van de Woningwet;
 - b) makelaars in onroerende goederen die lid zijn van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM of van de Vereniging Onroerend Goed (VBO) of van Vastgoedmanagement Nederland.
 - c) Niet winst beogende instellingen.
3. Het college kan op grond van doelmatigheid, in andere dan in het tweede lid genoemde gevallen, het in het eerste lid vermelde verbod niet van toepassing verklaren.

Artikel 3 Vergunningverlening

1. Voor het aanvragen van een vergunning wordt gebruik gemaakt van een door het college vastgesteld formulier.
2. De aanvraag moet vergezeld gaan van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a) een



ver-
kla-
ring
om-
trent
het
ge-
dag
als
be-
doel
in
de
Wet
op
de
jus-
titi-
ële
do-
cu-
men-
ta-
tie
met
be-
trek-
king
tot
de
aan-
vra-
ger
en
van
het
hoofd
of
van
de
be-
heer-
der
van
het
bu-
reau;

- b) een korte beschrijving van de wijze waarop de administratie zal worden gevoerd (zie hiervoor ook artikel 7, lid 1a. tot en met d.).
- c) een opgave van de bemiddelingscondities en van de tarieven met vermelding van welke diensten tegen welk tarief worden verricht, vastgelegd in een contract;
- d) een uittreksel uit het handelsregister bij de Kamer van Koophandel.

3. Het college kan andere gegevens en bescheiden vragen dan de in de voorgaande leden genoemde.

4. De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

5.
Het
col-
le-
ge
kan
in



voor
ko-
men
de
ge-
val-
len
be-
slui-
ten
tot
het
ver-
le-
nen
van
een
ver-
gun-
ning
voor
be-
paal-
de
tijd.

Artikel 4

1. Het college beslist binnen acht weken op de aanvraag.
2. Het college kan zijn beslissing met ten hoogste zes weken verdagen.

Artikel 5

Het college weigert een vergunning in ieder geval, indien naar zijn oordeel gegronde vrees bestaat, dat de aanvrager bij het verlenen van bemiddeling bij het verkrijgen van woonruimte het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte zal schaden en het belang van de betrokken kamer- of woningzoekende onvoldoende zal zijn gewaarborgd.

Artikel 6

1. De vergunning wordt gesteld op naam van de rechtspersoon en/ of natuurlijke persoon die als aanvrager optreedt.
2. De vergunning is niet overdraagbaar.

Artikel 7 Verplichtingen van de vergunninghouder

1. De vergunninghouder is verplicht in zijn of haar administratie in ieder geval de volgende gegevens op te nemen:
 - a. De schriftelijke toestemming van de juridische eigenaar
 - b. Gegevens over de bemiddelde woning- en kamerzoekende: naam, adres en geboortedatum
 - c. Gegevens van de ter bemiddeling aangeboden woonruimten alsmede de hoogte van de huurprijs en een specificatie van de servicekosten
 - d. Bewijzen van girale en contante betalingen met een gespecificeerde omschrijving waarvoor de betaling dient, voorzien van de gegevens van degene die de betaling verricht;
2. De vergunninghouder is verplicht wijzigingen in de omstandigheden (zie hiervoor artikel 3) die geleid hebben tot de vergunningverlening onmiddellijk door te geven aan het college.
3. De vergunninghouder is verplicht een afschrift van de vergunning, deze verordening, tarieven en de bemiddelingsvoorwaarden met vermelding van de diensten die daar tegenover staan op zodanige wijze ter inzage te leggen dat daarvan ongehinderd kennis kan worden genomen.
4. Bij bemiddeling via internet worden de vergunning, deze verordening, de bemiddelingsvoorwaarden en de tarieven met vermelding van de diensten die daar tegen over staan op de website geplaatst.

Artikel 8

1. De vergunninghouder geeft desgevraagd inzage in zijn bemiddelingsadministratie.

2. Het college kan nadere regels stellen met betrekking tot de uitvoering van het in het eerste lid gestelde.

Artikel 9

1. De vergunninghouder mag met betrekking tot zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot de grens bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag uitsluitend bemiddelen, indien de overeen te komen huurprijs de maximale huurprijsgrens uit bijlage I van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte niet overschrijdt.
2. De vergunninghouder mag met betrekking tot onzelfstandige woonruimte uitsluitend bemiddelen, indien de overeen te komen huurprijs de maximale huurprijsgrens uit bijlage II van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte niet overschrijdt.
3. Indien de aangeboden prijs meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte, is de vergunninghouder verplicht, de huurprijs en de kosten voor het meerdere te specificeren.

Artikel 10**Sancties***Intrekken van een vergunning*

1. Indien de bepalingen van deze verordening naar het oordeel van het college niet of niet behoorlijk worden nageleefd of indien blijkt dat de vergunninghouder bij het verlenen van bemiddeling bij het verkrijgen van woonruimte het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte zal schaden of dat daarbij het belang van betrokken kamer- of woningzoekende onvoldoende zal zijn gewaarborgd, kan het college aan de vergunninghouder een waarschuwing zenden.
2. Het college kan in ieder geval de vergunning intrekken, indien:
 - a) niet wordt voldaan aan de waarschuwing als bedoeld in het eerste lid;
 - b) zij is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens;
 - c) als binnen één jaar dezelfde overtreding voor een tweede keer plaats vindt;
 - d) niet binnen maximaal 26 weken na de vergunning verstrekking, wordt overgegaan tot daadwerkelijke bemiddelingsactiviteiten of als de bemiddelingsactiviteiten langer dan 26 weken gestaakt zijn;
 - e) de vergunninghouder niet meer in de omstandigheden verkeert op basis waarvan de vergunning is verleend.
3. Het besluit tot intrekking van de vergunning wordt mede bekendgemaakt door middel van algemene kennisgeving.

Artikel 11 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van de bepalingen van deze verordening zijn belast de door het college aan te wijzen ambtenaren.

Artikel 12

Het college kan ter uitvoering van het bepaalde in deze verordening beleidsregels opstellen.

Artikel 13

Het college kan afwijken van de bepalingen in deze verordening voor zover toepassing gelet op het belang van de aanvrager of de vergunninghouder leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 14**In werkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2014

Artikel 15**Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2014.



Artikelgewijze toelichting

Artikel 1

1a. woonruimte: in deze verordening wordt het in de regelgeving gangbare begrip woonruimte gehanteerd, hieronder valt zowel onzelfstandige als zelfstandige woonruimte;

1b. bemiddeling: een bemiddelaar is primair een tussenpersoon die een overeenkomst van huur en verhuur tot stand brengt, waarna zijn opdracht in beginsel is geëindigd. Wanneer het bemiddelingsbureau naast de bemiddeling ook andere activiteiten verricht, zoals het innen van de huur, wordt het geen beheren, maar blijft het bemiddelen.

Artikel 2

1a. De vergunning is vereist voor alle gevallen van bemiddeling ongeacht de hoogte van de huur.

2b. Brancheorganisaties hebben in hun statuten en huishoudelijk reglement bepalingen opgenomen die met gebruik van hun eigen tuchtrecht kunnen worden gehandhaafd. Voor zover hetgeen dat in deze documenten is geregeld naar de geest en strekking overeenkomt met de bepalingen in deze verordening, is deze verordening op hen niet van toepassing.

2c. Het bepaalde onder 2b geldt ook voor Niet-Winstbeogende Instellingen.

3. Het college zal de criteria cq randvoorwaarden voor een dergelijke vrijstelling vastleggen in beleidsregels (zie hiervoor ook de toelichting onder artikel 5) . Het gaat dan om zaken als het beschikken over heldere statuten van een rechtspersoon, doorzichtige bedrijfsvoering , tuchtrechtelijke uitspraken, enz. en de wijze waarop en de termijn waarvoor vrijstelling plaatsvindt. De vrijstelling vindt plaats door middel van een vrijstellingsbeschikking of een convenant.

Artikel 5

Dit artikel is voortaan imperatief geformuleerd, zodat een vergunning wordt geweigerd wanneer gegronde vrees bestaat dat en het belang van de betrokken kamer- of woningzoekende wordt geschaad. Om een woning- en kamerbemiddelingsbureau de kans te geven zich aan de regels te houden, mag na 3 jaar een nieuwe aanvraag ingediend worden.

Artikel 7

1a. Om te voorkomen dat een woning door een huurder zonder toestemming wordt onderverhuurd, is altijd een verklaring van de juridisch eigenaar vereist. Het betreft hier toestemming, er is geen sprake van opdrachtverlening.

3. Voldoende is dat de woning- of kamerzoekende er in ieder geval kennis van kan nemen. Gegevens moeten ook op de website opgenomen worden. De vergunning kan daartoe worden gescand.

Artikel 9

De huurprijs moet vastgesteld worden op grond van het woningwaarderingstelsel. Boven de huurtoeslaggrens is de huurprijs geliberaliseerd.

Artikel 12

Het college kan nadere beleidsregels opstellen onder andere ter concretisering van de weigeringsgronden of andere bepalingen in deze verordening.