

## Toevoeging aan de APV 2013 van afdeling 10C, gemeente Schiedam

De raad van de gemeente Schiedam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 april 2019 ( 19VR031)  
artikel 149 Gemeentewet

b e s l u i t vast te stellen:

Afdeling 10c Tegengaan uitbuiting en onevenredige benadeling huurders

### Artikel 2:40t Begripsbepalingen

In deze afdeling wordt verstaan onder:

- a. woning: woonruimte als bedoeld in artikel 1 onder j van de Huisvestingswet 2014;
- b. woningverhuur: het, al dan niet bedrijfsmatig tegen een vergoeding beschikbaar stellen dan wel in gebruik geven van ene woning;
- c. woningbemiddeling: het, al dan niet bedrijfsmatig, tegen een vergoeding bemiddelen bij de totstandkoming van een overeenkomsten tot het tegen een vergoeding beschikbaar stellen dan wel in gebruik geven van een woning;
- d. verhuurder: een natuurlijke persoon of een rechtspersoon die, al dan niet bedrijfsmatig, een woning tegen een vergoeding beschikbaar stelt dan wel in gebruik geeft;
- e. bemiddelingsbedrijf: een natuurlijke persoon of een rechtspersoon die, al dan niet bedrijfsmatig, tegen vergoeding bemiddelt bij de totstandkoming van een overeenkomsten tot het tegen een vergoeding beschikbaar stellen dan wel in gebruik geven van een woning.

### Artikel 2:40u Aanwijzing vergunningplichtige woningverhuur

1. Het college kan woningverhuur aanwijzen waarop het verbod uit het eerste lid van artikel 2:40w van toepassing is.
2. Een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid vindt uitsluitend plaats als naar het oordeel van het college:
  - a. huurders en/of gebruikers worden uitgebuit en/of onevenredig benadeeld; en/of
  - b. de leefbaarheid, de volksgezondheid, de openbare orde en/of de veiligheid onder druk staan; en/of
  - c. het welzijn van huurders en/of gebruikers onder druk staat; en/of
  - d. er zich strafbare feiten voordoen.
3. Een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid kan zich beperken tot:
  - a. de woningverhuur van één of meer verhuurders; en/of
  - b. de verhuur van één of meer woningen binnen een straat, wijk of gebied; en/of
  - c. alle woningverhuur binnen een straat, wijk, of gebied; en/of
  - d. een bepaalde vorm van woningverhuur al dan niet beperkt tot een straat, wijk, of gebied; en/of
  - e. één of meer onder verantwoording van of in opdracht van een verhuurder of meerdere verhuurders werkende natuurlijke personen of rechtspersonen.
4. Een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid welke betrekking heeft op alle woningverhuur binnen een wijk of gebied of op (een) bepaalde vorm(en) van woningverhuur binnen de gehele gemeente geschiedt niet eerder voordat de gemeenteraad hierover vooraf is geïnformeerd.

### Artikel 2:40v Aanwijzing vergunningplichtige woningbemiddeling

1. Het college kan woningbemiddeling aanwijzen waarop het verbod uit het eerste lid van artikel 2:40w van toepassing is.
2. Een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid vindt uitsluitend plaats als naar het oordeel van het college:
  - a. huurders en/of gebruikers worden uitgebuit en/of onevenredig benadeeld; en/of
  - b. de leefbaarheid, de volksgezondheid, de openbare orde en/of de veiligheid onder druk staan; en/of
  - c. het welzijn van huurders en/of gebruikers onder druk staat; en/of
  - d. er zich strafbare feiten voordoen.
3. Een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid kan zich beperken tot:

- a. de woningbemiddeling van één of meer bemiddelingsbedrijven; en/of
  - b. de woningbemiddeling inzake één of meer woningen binnen een straat, wijk of gebied; en/of
  - c. alle woningbemiddeling binnen een straat, wijk of gebied; en/of
  - d. een bepaalde vorm van woningbemiddeling al dan niet beperkt tot een straat, wijk, of gebied; en/of
  - e. een of meer onder verantwoording van of in opdracht van een bemiddelingsbedrijf of meerdere bemiddelingsbedrijven werkende natuurlijke personen of rechtspersonen.
4. Een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid welke betrekking heeft op alle woningbemiddeling binnen een wijk of gebied of op (een) bepaalde vorm(en) van woningbemiddeling binnen de gehele gemeente geschiedt niet eerder voordat de gemeenteraad hierover vooraf is geïnformeerd.

#### **Artikel 2:40w Vergunning woningverhuur en/of woningbemiddeling**

1. Het is verboden om zonder vergunning van de burgemeester een woning te verhuren als deze woningverhuur valt onder de werking van een aanwijzingsbesluit als bedoeld in artikel 2:40u, lid 1.
2. Het is verboden om zonder vergunning van de burgemeester een woning te bemiddelen als deze woningbemiddeling valt onder de werking van een aanwijzingsbesluit als bedoeld in artikel 2:40v, lid 1.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 1 :8 kan de burgemeester een vergunning als bedoeld in het eerste en tweede lid weigeren:
  - a. ter voorkoming van uitbuiting, onevenredige benadeling en strafbare feiten;
  - b. in het belang van het welzijn van huurders en/of gebruikers;
  - c. in het belang van de leefbaarheid;
  - d. indien de verhuurder en/of het bemiddelingsbedrijf dan wel onder verantwoording van of in opdracht van de verhuurder of het bemiddelingsbedrijf werkende natuurlijke en/of rechtspersonen in enig opzicht van slecht levensgedrag zijn;
  - e. indien redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de feitelijke toestand niet met het in de aanvraag vermelde in overeenstemming zal zijn;
  - f. indien er aanwijzingen zijn dat voor de verhuurder en/of het bemiddelingsbedrijf personen werkzaam zijn in strijd met het bij of krachtens de Wet arbeid vreemdelingen of Vreemdelingenwet 2000 bepaalde.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 1 : 8 weigert de burgemeester een vergunning als bedoeld in de te vergunning activiteit strijdigheden oplevert met een geldend bestemmingsplan, een geldend ruimtelijk exploitatieplan, een geldende beheersverordening, een geldend voorbereidingsbesluit of de Wet milieubeheer.

#### **Artikel 2:40x Intrekking en wijziging van een vergunning**

Onverminderd het bepaalde in artikel 1:6 kan de burgemeester de vergunning als bedoeld in het eerste lid van artikel 2:40w intrekken of wijzigen indien naar het oordeel van de burgemeester:

- a. de voorschriften verbonden aan de vergunning of de plichten voortvloeiend uit deze afdeling niet worden nageleefd; en/of
- b. er zich een omstandigheid voordoet op grond waarvan de vergunning op grond artikel 1:8 en van het derde en vierde lid van artikel 2:40w zou zijn geweigerd.

*Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van 28 mei 2019.*

*de griffier,  
J. W. Scherpenzeel*

*de voorzitter,  
C.H.J. Lamers*

## **TOELICHTING OP AFDELING 10C**

Artikel 2:40t

Omwille van de integraliteit is er voor het woonruimtebegrip aansluiting gezocht bij de Huisvestingswet 2014. In Schiedam hebben we te maken met zowel bedrijfsmatige verhuur en bemiddeling als particuliere verhuur en bemiddeling. Beide vormen vallen onder de werking van onderhavige afdeling.

Artikel 2:40u

Dit artikel geeft het college bevoegdheid om woningverhuur aan te wijzen als vergunningplichtig. Aan een aanwijzing van het college zal te allen tijde een rapportage van toezicht en handhaving, politie dan wel een andere maatschappelijke partner ten grondslag liggen. Er is vanuit het oogpunt van checks and balances gekozen om deze bevoegdheid bij het college neer te leggen en niet bij de burgemeester (die verantwoordelijk is voor de vergunningverlening). Een aanwijzing zal nimmer de gehele woningverhuur binnen de gemeente Schiedam behelzen, maar altijd toegespitst zijn op woningverhuur in een straat, wijk, van een bepaalde vorm etc.

**Artikel 2:40v**

Hetzelfde als de toelichting op artikel 2:40u, maar dan toegespitst op woningbemiddeling.

**Artikel 2:40w**

Als college een aanwijzingsbesluit heeft genomen dient er door verhuurders en/of bemiddelaars, die vallen onder de werking van het aanwijzingsbesluit, een vergunning te worden aangevraagd bij de burgemeester. De burgemeester toetst de aanvraag aan de algemene toetsingscriteria uit de APV (openbare orde, veiligheid, volksgezondheid en milieu) alsmede aan de bijzondere criteria van deze afdeling (onevenredige benadeling, uitbuiting en welzijn van de huurders en gebruikers) en, naar analogie van gerelateerde afdelingen uit de APV, aan leefbaarheid, strafbare feiten en slecht levensgedrag. De toetsing van een aanvraag om een vergunning zal in beginsel altijd gepaard gaan met een Bibobtoets.

In het kader van de Vreemdelingenwet 2000 (Vw2000) dient bij vreemdelingen die een vergunning aanvragen een verblijfsrechtelijke toets plaats te vinden voordat tot vergunningverlening kan worden overgegaan. Zie voor overige informatie over dit onderwerp onder het kopje Vreemdelingen onder de Algemene toelichting.

**Artikel 2:40x**

In dit artikel in is geregeld wanneer de burgemeester een vergunning in kan trekken dan wel wijzigen. Er wordt daarbij verwezen naar de algemene intrekings- en wijzigingsgronden uit artikel 1:6 van de APV. Daarnaast zijn er nog extra wijzigings- en intrekingsgronden die aansluiten bij de weigeringsgronden van een vergunning, als bedoeld in artikel 2:40w.