

## **Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders en de burgemeester van de gemeente Schiedam houdende regels omtrent invulling van de verkregen bevoegdheid tot woningverhuur door een pandeigenaar, woningbemiddeling en het toetsingskader van de vergunningprocedure (Aanwijzing vergunningplichtige woningverhuur gemeente Schiedam 2021)**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schiedam;

overwegende dat het college en de burgemeester duidelijkheid willen verschaffen over hoe zij invulling geven aan de door hen in de artikelen 2:40u tot en met w, APV verkregen bevoegdheid tot aanwijzing van woningverhuur van een pandeigenaar, in een straat, een wijk of een gebied, dan wel woningbemiddeling als vergunningplichtig en het toetsingskader van de vergunningprocedure (hierna: verhuurdersvergunning);

voorts overwegende dat Schiedam veel kwetsbare mensen huisvest in met name de wijken Oost en West, waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat en de aanwijzingsbevoegdheid een noodzakelijke aanvulling is op het bestuurlijke instrumentarium voor de aanpak van woonoverlast en huurdersuitbuiting;

mede gelet op de eerste aanbevelingen van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten o.l.v. Emile Roemer van 11 juni 2020<sup>1</sup>, waarin de noodzaak wordt onderstreept om ter bescherming van de werk- en leefomstandigheden van arbeidsmigranten, er zorg voor te dragen dat in verhuurde woningen de geldende wet- en regelgeving wordt nageleefd;

De burgemeester van Schiedam,

overwegende dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schiedam op 23 maart 2021 heeft besloten de 'Beleidsregels aanwijzing vergunningplichtige woningverhuur gemeente Schiedam 2021' vast te stellen;

### **BESLUIT**

De beleidsregel 'Aanwijzing vergunningplichtige woningverhuur gemeente Schiedam 2021' vast te stellen.

### **Artikel 1. Toepasbaarheid aanwijzingsbesluit**

De verhuurdersvergunning wordt beschouwd als één van de instrumenten die de gemeente kan inzetten bij de aanpak van ondermijning, woonoverlast en het leefbaar houden van de buurt. Doel van het instrument is het verbeteren van het (ver)huurdersklimaat, het aanpakken van excessen van huisjesmelkerij en malafide pandeigenaren en het structureel verbeteren van het leef- en woonklimaat van de bewoners van Schiedam.

Het instrument staat niet op zichzelf maar moet worden gezien in samenhang met de andere instrumenten die de gemeente kan inzetten bij de aanpak van woonoverlast. Het instrument zal zorgvuldig en in samenhang met deze andere instrumenten die de gemeente ter beschikking staan, worden ingezet. De vergunningplicht wordt beschouwd als een ultimum remedium. Ter verduidelijking:

1. Bij een overtreding van wet- en regelgeving in een verhuurde woning, treedt de gemeente eerst handhavend op. Afhankelijk van de ernst van de overtreding krijgt de pandeigenaar een waarschuwing dat de overtreding moet worden beëindigd of wordt direct een bestuurlijke maatregel opgelegd.
2. Bij herhaling van overtreding(en) van wet- en regelgeving treedt de gemeente telkens handhavend op tegen deze overtreding(en).
3. Als sprake is van structurele overtreding van wet- en regelgeving, kan het college de woningverhuur aanwijzen als vergunningplichtig.
4. Aanwijzing gebeurt alleen als door de structurele overtredingen:

1) Bijlage bij "Kamerbrief eerste aanbevelingen Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten" d.d. 11 juni 2020.

- huurders en/of gebruikers worden uitgebuit en/of onevenredig benadeeld, of
  - de leefbaarheid, de volksgezondheid, de openbare orde en/of de veiligheid onder druk komt te staan en/of
  - het welzijn van huurders en/of gebruikers onder druk staat; en/of er zich strafbare feiten voordoen.
5. 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.
6. Bij aanwijzing van alle woningverhuur in een wijk, een gebied of bepaalde vorm van verhuur, informeert het college hierover vooraf de gemeenteraad.
7. Onder woningverhuur wordt ook het (kosteloos) gebruik van een woning verstaan.
8. Een aanwijzingsbesluit als bedoeld in dit artikel heeft een geldigheidsduur van drie jaar. Na afloop van deze periode besluit het college tot verlenging van het aanwijzingsbesluit met nogmaals drie jaar of tot het vervallen verklaren van het aanwijzingsbesluit. Indien het college het aanwijzingsbesluit vervallen verklaart, komt de vergunning(plicht) voor de aangewezen woningverhuur daarmee eveneens te vervallen.

### **Artikel 2 Rapportage als aanleiding voor aanwijzingsbesluit**

Aanleiding en noodzaak tot het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2:40u van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Schiedam 2020 kan worden gemotiveerd door middel van:

- een rapportage van de politie en/of toezicht en handhaving dan wel een andere dienst binnen de gemeente, met daarin onder meer de overtredingen, genomen maatregelen en/of sancties, gespreksverslagen, wijkprofiel;
- de herleidbaarheid van de geconstateerde overtredingen naar het toetsingskader genoemd in artikel 1, lid 4, van deze beleidsregel.

### **Artikel 3 Aanvraagprocedure verhuurdersvergunning**

#### *Vergunning aanvragen*

Nadat een woning van een verhuurder door het college is aangewezen als vergunningplichtig betekent dit dat hij in het bezit moet komen van een verhuurdersvergunning, om de woning te kunnen (blijven) verhuren. Bij lopende verhuur geldt dat de verhuurder vier weken de tijd krijgt om een ontvankelijke aanvraag in te dienen.

Een aanvraag wordt gedaan via de website van de gemeente Schiedam

De aanvraag met alle bescheiden, kan ook opgestuurd worden opgestuurd naar:  
Gemeente Schiedam  
t.a.v. team Toezicht en Handhaving  
Postbus 1501  
3100 EA SCHIEDAM

of gemaild worden naar: [contact@schiedam.nl](mailto:contact@schiedam.nl)

Indien dit nodig is voor de beoordeling van een aanvraag, kan worden verlangd dat aanvullende gegevens worden overgelegd.

Als blijkt dat de aanvraag niet volledig is, wordt de verhuurder in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van twee weken de ontbrekende documenten aan te leveren. Wordt de aanvraag niet tijdig aangevuld, dan wordt deze buiten behandeling gesteld.

De burgemeester beslist in beginsel binnen acht weken na de datum van ontvangst op een aanvraag.

### **Artikel 4 Verhuurdersplan**

Onderdeel van de aanvraag is een verhuurdersplan. In het verhuurdersplan dient de verhuurder te vermelden hoe hij ervoor zorgt dat eventuele overtredingen beëindigd of voorkomen worden/reeds beëindigd zijn, aangevuld met bewijsstukken. Voorbeelden van bewijsstukken zijn een brief waarin de

huurprijs aangepast wordt of een opdrachtbevestiging aan een aannemer om achterstallig onderhoud weg te werken.

### **Artikel 5 Toetsingskader verhuurdersvergunning**

Naast het toetsingskader genoemd in artikel 1, lid 4, van deze beleidsregel, wordt getoetst of de pandeigenaar van de als vergunningplichtig aangewezen woningverhuur, van slecht levensgedrag is. Daarnaast zal een Bibob-onderzoek worden uitgevoerd om te bezien in hoeverre er gevaar bestaat dat de gevraagde vergunning zal worden gebruikt om strafbare feiten te plegen of dat strafbare feiten zijn begaan voor het verkrijgen van de vergunning.

### **Artikel 6 Besluitvorming**

De gevraagde verhuurdersvergunning kan worden verleend of geweigerd. Aan een verleende vergunning worden voorwaarden verbonden die dienen ter bescherming van de in artikel 1, lid 4, van deze beleidsregel genoemde belangen. In elk geval wordt als voorwaarde opgenomen dat elke bewoner zich inschrijft in de Basisregistratie Personen (BRP), ongeacht de duur dat deze persoon verwacht in Nederland te zijn. Verder kunnen er voorwaarden worden gesteld zoals het vragen van een huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel. Bij uitzendbureaus geldt als extra voorwaarde dat elke bewoner moet beschikken over een huurcontract.

### **Artikel 7 Zittende huurders**

Het weigeren of intrekken van een vergunning voor woningverhuur, kan er niet toe leiden dat zittende huurders uit hun woning worden gezet. Er is sprake van een uitsterfconstructie. Dit betekent dat verhuur van de woning waarvoor de vergunning is geweigerd of ingetrokken, alsnog is toegestaan zolang de zittende huurder nog in de woning woont. Er wordt in dat geval een vergunning onder voorwaarden verleend – dan wel de intrekking van de vergunning wordt opgeschort – voor de periode dat de zittende huurder de woning huurt. Voor de uitsterfconstructie is de inschrijving van de huurders in de BRP leidend. Het is alleen mogelijk om huurders te beschermen die staan ingeschreven in de BRP en waarmee de verhuurder een huurovereenkomst heeft afgesloten. Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd mag niet worden verlengd. De pandeigenaar krijgt een preventieve last onder dwangsom opgelegd ter voorkoming van overtreding van de regels gedurende deze periode. Bij elke overtreding verbeurt hij een dwangsom. Bij vertrek van de zittende huurder vervalt het recht om de woning (opnieuw) voor verhuur aan te bieden.

### **Artikel 8 Nieuwe huurders**

De uitsterfconstructie, genoemd in artikel 7, is niet van toepassing op personen die op of na de datum van bekendmaking van het aanwijzingsbesluit in de zin van artikel 1, lid 3, van deze beleidsregel, huurder zijn geworden van een als vergunningplichtig aangewezen woning.

### **Artikel 9 Handhavingsprocedure**

#### *Verhuren zonder verhuurdersvergunning*

Indien een vergunningplichtige verhuurder geen of niet tijdig een verhuurdersvergunning aanvraagt en de verhuurder toch doorgaat met verhuren, zal een last onder dwangsom opgelegd worden waarin hij gemaand wordt alsnog een verhuurdersvergunning aan te vragen.

Bij een eerste overtreding kan een last onder dwangsom ter hoogte van € 10.000,- per woning waarvoor de vergunningplicht geldt, worden opgelegd. De vergunningplichtige verhuurder krijgt daarbij de tijd om binnen vier weken alsnog een ontvankelijke aanvraag in te dienen.

Bij een tweede overtreding kan de last onder dwangsom verhoogd worden naar € 25.000,- per woning waarvoor de vergunningplicht geldt. Deze bedragen zijn richtlijnen, afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan ervan worden afgeweken.

#### *Geweigerde verhuurdersvergunning*

Indien de aanvraag van een vergunningplichtige verhuurder wordt geweigerd en de verhuurdertoch doorgaat met verhuren, zal een last onder dwangsom opgelegd worden waarin gemaand wordt de verhuur zonder verhuurdersvergunning te staken.

Bij een eerste overtreding kan een last onder dwangsom ter hoogte van € 10.000,- per woning waar de overtreding plaatsvindt, worden opgelegd. Bij een tweede overtreding kan de last onder dwangsom verhoogd worden naar € 25.000,- per woning waar de overtreding plaatsvindt. Deze bedragen zijn richtlijnen, afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan ervan worden afgeweken.

Mocht de verhuurder meermaals, ondanks eerder opgelegde lasten onder dwangsom, een overtreding begaan, dan zullen de verbeurde dwangsommen uiteindelijk reden zijn om beslag te leggen op de woning en om de woning via de executieveiling te verkopen. De huurder ondervindt hier geen gevolgen van aangezien verkoop van de woning geen invloed heeft op het huurcontract.

#### *Intrekken verhuurdersvergunning*

Indien de vergunningplichtige verhuurder niet volgens de vergunningsvoorwaarden verhuurt, zal in eerste instantie een last onder dwangsom opgelegd worden waarin gemaand wordt alsnogaan de vergunningsvoorwaarden te voldoen.

Bij een eerste overtreding kan een last onder dwangsom ter hoogte van € 10.000,- worden opgelegd per woning waar de overtreding heeft plaatsgevonden. Bij een tweede overtreding kan de last onder dwangsom verhoogd worden naar € 25.000,- per woning. Deze bedragen zijn richtlijnen, afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan ervan worden afgeweken.

Mocht de verhuurder voor een derde keer de vergunningsvoorwaarden overtreden, zal er worden overgegaan tot het intrekken van de verhuurdersvergunning.

#### **Artikel 10 Woningbemiddeling**

Voor zover sprake is van woningbemiddeling, is deze beleidsregel hierop onverkort van toepassing.

#### **Artikel 11 Inwerkingtreding en citeertitel**

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad en wordt aangehaald als 'Aanwijzing vergunningplichtige woningverhuur gemeente Schiedam 2021'.

#### **Besluit**

Vastgesteld op 23 maart 2021.

*Burgemeester en wethouders van Schiedam voor de hen toekomende bevoegdheden,*

*de secretaris,  
drs. M.A. van den Hende, wnd.*

*de burgemeester van Schiedam  
C.H.J. Lamers*

*Vastgesteld op 23 maart 2021.*

*De burgemeester van Schiedam,*

*C.H.J. Lamers*