

Verhuurverordening Heerlen 2024

De raad van de gemeente Heerlen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2023 nummer; gelet op de artikelen 5, eerste lid, onderdeel a en b, en 19, tweede lid, van de Wet goed verhuurderschap;
gezien het advies van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving; besluit vast te stellen de volgende verordening:
Verhuurverordening Heerlen 2024

Artikel 1. Definities

Deze verordening verstaat onder:

- verblijfsruimte: gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
- verhuurvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel 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 woonruimten en gelegen is in een in het tweede lid aangewezen gebied.
2. Aangewezen zijn alle woonruimten in de CBS-buurtten:
 - BU09172004 Vrieheide, en
 - BU09172001 Uterweg.
3. 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 alle verblijfsruimten voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
3. De verhuurvergunning is niet overdraagbaar.

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 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. Toetsingskader verhuurvergunning

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 2 of 3 wordt geweigerd indien een of meer weigeringsgronden uit artikel 7, eerste lid, van de wet van toepassing zijn.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 2 of 3 kan worden geweigerd indien een of meer weigeringsgronden uit artikel 7, tweede lid, van de wet van toepassing zijn.

Artikel 6. Voorschriften en voorwaarden

Het college is bevoegd regels vast te stellen over het verbinden van voorwaarden aan de vergunningen zoals bedoeld in artikel 8 lid 1 en 2 van de wet.

Artikel 7. Intrekking

Het college is bevoegd om een vergunning als bedoeld in artikel 2 of 3 in te trekken op de gronden zoals genoemd in artikel 10 van de wet.

Artikel 8. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 2, eerste lid (woonruimte), artikel 3, eerste lid (verblijfsruimte), artikel 5 of artikel 12, derde lid, van de wet of de op basis van artikel 8, eerste tot en met derde lid van de wet aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarden.
2. De in het vorige lid bedoelde boete bedraagt voor overtreding van een aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarde en voor overtreding van het verbod bedoeld in artikel 2 ten hoogste het bedrag van de vierde categorie, genoemd in artikel 23, vierde lid van het Wetboek van Strafrecht.
3. In afwijking van het tweede lid bedraagt de in het tweede lid bedoelde boete bij recidive voor overtreding van een aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarde en voor overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 2 ten hoogste het bedrag van de vijfde categorie, genoemd in artikel 23, vierde lid van het Wetboek van Strafrecht.
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 de artikelen 2, eerste lid en 3, eerste lid, en artikel 12, derde lid, van de wet, de op basis van artikel 8, 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.

Artikel 9. Invoeringsregeling verhuurvergunning

1. De verboden in de artikelen 2, eerste lid en 3, eerste lid, gelden vanaf zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening voor verhuurders die reeds voor inwerkingtreding van deze verordening een woon- of verblijfsruimte verhuurden en tevens zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening een woon- of verblijfsruimte verhuren.
2. Een in het eerste lid bedoelde verhuurder kan vanaf het moment van inwerking treden van deze verordening een aanvraag indienen voor een verhuurvergunning.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de 8e dag na bekendmaking.

Artikel 11. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verhuurverordening Heerlen 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 december 2023.

de voorzitter,

drs. R. Wever

de griffier,

drs. T.W. Zwemmer

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 huurders 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 in Vrieheide en voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten in heel Heerlen.

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 waterbedeefecten bij andere gemeenten in de regio.

Op 28 september 2023 is in de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering Regio Parkstad Limburg door de vertegenwoordiger van het college van de gemeente Heerlen aangegeven dat Heerlen voornemens is een vergunningplicht in te voeren. Dit voornemen is opgetekend in het verslag van de Bestuurscommissie van 28 september 2023 en heeft noch ter vergadering noch daarna geleid tot vragen, opmerkingen of bezwaren uit de Regio.

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 woonruimten 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.

Voor de onderbouwing van de vergunningplicht voor reguliere woonruimten wordt verwezen naar bijlage 1 (Onderbouwing verhuurvergunningstelsel Vrieheide en Uterweg) en bijlage 2 (schema Onderbouwing Wijkselectie Verhuurvergunning).

Vergunningplicht verblijfsruimten voor arbeidsmigranten

Voor de vergunningplicht voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten geldt dat in de verordening is geregeld in welke gebieden van de gemeente 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.

Voor de onderbouwing van de vergunningplicht voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten wordt verwezen naar bijlage 3 (Onderbouwing verhuurverordening arbeidsmigranten).

Wettelijk kader vergunningplicht

De verordening voorziet in een vergunningplicht, de gronden om de vergunning te weigeren of in te trekken en de mogelijkheden om voorwaarden aan de vergunning te verbinden. Burgemeester en wethouders kunnen 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 gevaarstelling in de zin van artikel 3 van de Wet Bibob.

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. Artikel 5 van de Verhuurverordening geeft het college de bevoegdheid om regels te stellen over de voorwaarden die aan een vergunning worden verbonden.

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 boete 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 gevaarstelling 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 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. Over de wijze waarop dat vorm wordt gegeven zijn geen voorbeelden opgenomen omdat het beheer pas aan de orde is nadat meerdere andere handhavingstrajecten zijn doorlopen. De verwachting is dat de beheersbevoegdheid niet tot zeer sporadisch aan de orde zal zijn.

Regulering van het eigendomsrecht en het vrij verkeer van diensten

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. In de memorie van toelichting bij de wet is uitgebreid toegelicht waarom aan die voorwaarden is voldaan.¹

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 drie voorwaarden is voldaan. In de eerste plaats moet het vergunningstelsel noodzakelijk zijn omwille van het algemeen belang dat met deze

¹ Kamerstukken II 2021/22, 36 130, nr. 3, p. 46 ev.

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. 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.²

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 besteedt 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 'verblijfsruimte', 'verhuurvergunning' en 'wet' opgenomen. De definities van verhuurvergunning en wet 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 en verhuurder. De definitie van verblijfsruimte is te vinden in artikel 1 van de wet, maar is voor de duidelijkheid ook opgenomen in de verordening. Elke woonvorm is een verblijfsruimte indien hier een arbeidsmigrant verblijft, dit ongeacht of sprake is van een woonruimte. Arbeidsmigranten wonen in veel gevallen niet in reguliere woonruimten, maar bijvoorbeeld in (sta)caravans of in speciale 'hotels' (logies). Dergelijke gebouwen of gebouwdelen vallen vaak niet onder het begrip 'woonruimte', maar wel onder het begrip 'verblijfsruimte'. Ter illustratie: een peuterspeelzaal is geen woonruimte, maar mocht dit gebruikt worden voor huisvesting van arbeidsmigranten dan is sprake van een verblijfsruimte, en is de Wet goed verhuurderschap van toepassing. Als een appartement of eengezinswoning verhuurd wordt aan arbeidsmigranten zijn de algemene regels van toepassing, of een arbeidsmigrant nu in een woon- of verblijfsruimte gehuisvest is.

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 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 bijlage 1 en 2 is de keuze voor deze categorieën en gebieden nader onderbouwd. Hier wordt met een verwijzing naar die onderbouwing volstaan.

Het derde 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

² Kamerstukken II 2021/22, 36 130, nr. 3, p. 55 ev.

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 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 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. Toetsingskader verhuurvergunning

Artikel 5 verwijst voor de leesbaarheid en eenduidigheid naar de weigeringsgronden zoals genoemd in de wet. Zoals onder het kopje 'Weigeringsgronden' beschreven bevat artikel 7 van de wet 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. Deze weigeringsgronden mogen op gemeentelijk niveau niet worden aangepast of aangevuld.

Artikel 6. Voorschriften en voorwaarden

Artikel 6 geeft de bevoegdheid aan het college om regels te stellen over de voorschriften die aan een vergunning verbonden kunnen worden. Door het stellen van regels wordt transparant en uniform

kenbaar gemaakt met welke regels aanvragers rekening dienen te houden. Uit oogpunt van motivering en rechtszekerheid is dit gewenst.

Artikel 7. Intrekking

Artikel 7 verwijst voor de leesbaarheid en eenduidigheid naar de intrekkinggronden zoals genoemd in artikel 10 van de wet. Deze intrekkinggronden mogen op gemeentelijk niveau niet worden aangepast of aangevuld.

Artikel 8. 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. Met inachtneming van die maximale hoogte en rekening houdend met het afschrikwekkende effect dat van een bestuurlijke boete als punitieve sanctie uit moet gaan, zijn in het tweede lid de bestuurlijke boetes vastgelegd die bij een eerste overtreding aan de orde zijn. Het derde lid bevat de hoogte van de bestuurlijke boete bij recidive.

Tot slot maakt het vierde lid duidelijk wat onder recidive wordt verstaan en welke terugkijktermijn daarbij wordt gehanteerd. Daarbij wordt opgemerkt dat van recidive niet alleen sprake is als de verhuurder het verbod om zonder vergunning te verhuren, het verbod om ten aanzien van in beheer genomen ruimtes beheershandelingen te verrichten of de aan de vergunning verbonden voorwaarden overtreedt, maar ook als hij heeft gehandeld in strijd met de regels voor goed verhuurderschap. Overigens gaat het bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van recidive, alleen om boetes die burgemeester en wethouders zelf hebben opgelegd. Boetes van andere gemeenten spelen geen rol.

Artikel 9. 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.

Bijlagen:

bijlage 1: Onderbouwing verhuurvergunningstelsel Vrieheide en Uterweg bijlage 2: schema Onderbouwing Wijkselectie Verhuurvergunning

bijlage 3: Onderbouwing verhuurverordening arbeidsmigranten