

Verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard 2025

De raad van de gemeente Lingewaard heeft in de openbare vergadering van 12 december 2024 de verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard 2025 vastgesteld.

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2024 (ZS-887869);

gelet op artikelen 4:81 lid 1, 4:83, 5:32 lid 1 en lid 2 en 5:46 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 125 lid 2 van de Gemeentewet en de artikelen 5, eerste lid, onderdeel b en 19, tweede lid, van de Wet goed verhuurderschap (Stb. 2023, 103), in werking getreden bij KB van 22 juni 2023 (Stb. 2023, 227);

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard 2025

Artikel 1. Definities

1. Voor zover in deze verordening begrippen worden gebruikt die zijn opgenomen in artikel 1 van de Wet goed verhuurderschap hebben die in deze verordening dezelfde betekenis.
2. Deze verordening verstaat onder:
 - verhuurvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel b van de wet;
 - wet: Wet goed verhuurderschap.
 - goed verhuurderschap: de regels zoals bedoeld in artikel 2 en 2a van de wet.

Artikel 2. 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 van dit artikel aangewezen categorie van verblijfsruimte.
2. Aangewezen zijn alle verblijfsruimten voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting.
4. De verhuurvergunning is niet overdraagbaar.
5. Indien de vergunning op naam is gesteld van een rechtspersoon waarvan het eigen vermogen is verdeeld in aandelen is bij verkoop van één of meer aandelen aan nieuwe aandeelhouder(s) een nieuwe vergunningaanvraag vereist.

Artikel 3. Aanvraag van de verhuurvergunning

1. Een aanvraag om een verhuurvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld (elektronisch) aanvraagformulier.
2. Bij de aanvraag worden tenminste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. indien de aanvrager een natuurlijke persoon of een samenwerkingsverband van natuurlijke personen is, die al of niet een onderneming drijft of drijven: naam, adres en woon- of vestigingsplaats, alsmede de geboortedata van de aanvrager(s) en ingeval de verhuur plaatsvindt door een onderneming het handelsregisternummer van de Kamer van Koophandel;
 - b. indien de aanvrager een rechtspersoon is: het handelsregisternummer van de Kamer van Koophandel en de namen, adressen en woonplaatsen, alsmede de geboortedata van alle bestuurders van de rechtspersoon;
 - c. het adres of de adressen van verblijfsruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft en de hoeveelheid personen die daar gehuisvest kunnen worden;
 - d. de huurprijs van de verblijfsruimte(n);
 - e. een afschrift van de te sluiten modelhuurovereenkomst;
 - f. een beschrijving van de wijze waarop de verhuurder invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap;
 - g. een onderhoudsplan zoals bedoeld in artikel 8 lid 1 onder c van de wet;
 - h. 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

- i. 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 4. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen wegens het handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap, bij overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 2, eerste lid, artikel 2a, artikel 3, eerste lid, artikel 5, eerste lid onderdeel b, of artikel 12, derde lid, van de wet of de op basis van artikel 8 van de wet aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarden.
2. Bij het opleggen van een in het eerste lid bedoelde bestuurlijke boete hanteren burgemeester en wethouders de bedragen opgenomen in de 'Beleidsregel Wet goed verhuurderschap gemeente Lingewaard 2025'.

Artikel 5. Invoeringsregeling verhuurvergunning

1. De verboden in de artikelen 2, eerste lid en 3, eerste lid van de wet, 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.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor de in het eerste lid genoemde datum op een aanvraag om een verhuurvergunning, ingediend door een in het eerste lid bedoelde verhuurder, te beslissen.

Artikel 6. Belangenafweging

Bij het opleggen van een last onder dwangsom of bestuurlijke boete worden de relevante belangen afgewogen waarbij de gevolgen niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Artikel 7. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2025.

Artikel 8. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard 2025.

Aldus vastgesteld in zijn openbare raadsvergadering van 12 december 2024

De raad voornoemd,

*de griffier,
P.J. Peters*

Toelichting bij de Verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard 2025

Algemeen

Doel van de wet en verhuurverordening

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. Deze regels hebben een rechtstreekse werking en zijn van toepassing zonder dat de gemeenteraad daarvoor een verordening vaststelt. Daarnaast voorziet de wet in een meldpunt voor signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Het instellen van dat meldpunt is een gemeentelijke taak en het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor het functioneren van het meldpunt.

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 ver-

gunningplicht voor het verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten. Met het vergunningstelsel kan de toelating van verhuurders tot de woningmarkt worden gereguleerd en kunnen onbetrouwbare en/of kwalijke verhuurders worden geweerd. Met deze verordening maakt de gemeenteraad gebruik van deze bevoegdheid. In deze verordening is voorzien in een vergunningplicht voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten.

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 waterbedefferen bij andere gemeenten in de regio. Er is op 16 oktober 2024 gesproken met de bestuurders van de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen over de invoering van de verhuurverordening. Daarop volgend is ook schriftelijk gevraagd om bezwaren kenbaar te maken tegen de invoering. Er zijn geen bezwaren gemaakt.

Omdat nog niet veel gemeenten in deze regio overgaan tot het instellen van een vergunningplicht voor de huisvesting van arbeidsmigranten, is daarnaast ook ambtelijk overleg en afstemming geweest met gemeenten die buiten de regio liggen.

Vergunningplicht verblijfsruimten voor arbeidsmigranten

Het risico op onbetrouwbare en/of kwalijke verhuurpraktijken doet zich ook in de gemeente Lingewaard voor met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. Uit een rapportage van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten¹ *“blijkt dat malafide verhuurpraktijken bij de huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland veel voorkomen. Arbeidsmigranten worden vaak onder erbarmelijke omstandigheden gehuisvest en zijn voor huisvesting afhankelijk van hun (tijdelijke) werkgever (doorgaans een uitzendbureau), die vaak onredelijke huurvoorwaarden hanteert. Dit wordt in de hand gewerkt door de meervoudige afhankelijkheid (werk, huisvesting en zorgverzekering) van de arbeidsmigrant ten opzichte van het uitzendbureau.”* Gelet op de tekorten aan verblijfsruimte voor arbeidsmigranten moet er rekening mee worden gehouden dat onbetrouwbare en/of kwalijke verhuurders ook in de gemeente Lingewaard arbeidsmigranten onderbrengen. Om het risico hierop te verkleinen wordt de vergunningplicht voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten voor het gehele grondgebied van de gemeente ingevoerd.

In Lingewaard is het aantal woningen dat (illegaal) wordt verhuurd aan arbeidsmigranten groot. Vanaf 2022 zijn al rond de 70 adressen in beeld gebracht waar mogelijk sprake is van illegale of onjuist verhuur aan arbeidsmigranten. Daar waar sprake is van strijdigheid met het Omgevingsplan, is tot nu toe handhaving mogelijk geweest. Maar er zijn ook situaties waar geen sprake is van strijdigheid met het Omgevingsplan. In deze situaties was tot heden geen instrument beschikbaar om onbetrouwbaar en/of kwalijk verhuurgedrag aan te pakken en handhavend op te treden. Dit leidt tot slechte leefomstandigheden van arbeidsmigranten en overlast in de buurt. De verhuurverordening en de bijbehorende verhuurvergunningplicht is een doeltreffend middel om dit te bereiken, omdat onbetrouwbare en/of verhuurders de mogelijkheid tot verhuren ontzegd wordt, terwijl bonafide verhuurders een vergunning kunnen krijgen en dit wel mogen doen. Hiermee krijgen we een beter zicht op de verhuur en kan meer worden gestuurd op de leefbaarheid in de wijk. De verhuurvergunning is daarom noodzakelijk om excessieve huurprijzen, verloedering, achterstallig onderhoud, overbewoning, discriminatie en intimidatie ten aanzien van arbeidsmigranten aan te kunnen pakken.

De vergunningplicht legt beperkingen op aan het eigendomsrecht van de verhuurder die eigenaar is van de woon- of verblijfsruimte. Immers de woon- en verblijfsruimte kan niet onbelemmerd worden verhuurd. In paragraaf 6.1 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel², dat heeft geleid tot de Wet goed verhuurderschap, is de regering uitgebreid ingegaan op de vraag of deze inbreuk op het eigendomsrecht gerechtvaardigd is. De algemene conclusie is dat de middelen, waaronder ook de vergunningplicht en de inbeheername geschikt, noodzakelijk en proportioneel zijn om deze specifieke, vaak kwetsbare groep woonconsumenten te beschermen. Dat neemt niet weg dat indien een vergunning wordt geweigerd of ingetrokken, voorwaarden aan een vergunning worden verbonden of in geval van een inbeheername een evenredigheidstoetsing en belangenafweging dient plaats te vinden die is toegesneden op het concrete geval.

Wettelijk kader vergunningplicht

1) “Geen tweederangsburgers” advies van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten (ook wel aangeduid als de commissie Roemer), d.d. 30 oktober 2020.

2) TK vergaderjaar 2021 – 2022, nr. 36 130, nr. 3

De verordening voorziet in een vergunningplicht, maar er zijn in de verordening geen bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de beslistermijn, de gronden om de vergunning te weigeren of in te trekken of de mogelijkheden om voorwaarden aan de vergunning te verbinden. Dit is omdat de wet daar al in voorziet en de gemeenteraad geen bevoegdheid heeft dit nader aan te vullen of daarvan af te wijken. Burgemeester en wethouders kunnen wel 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. Indien over een aanvraag advies wordt ingewonnen bij het Landelijk bureau Bibob dan wordt de beslistermijn bovendien verlengd met de termijnen die in de wet Bibob voor het inwinnen van een advies zijn gesteld.

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.³

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, het inrichten van de verblijfsruimte conform de bouwregels, maar ook over gebruik van keuken, was- en doucheruimtes en het maximaal aantal personen gehuisvest in het gebouw. Zo nodig kan er ook een beroep worden gedaan op art. 8 lid 1 onder b en c. waarin voorwaarden zijn opgenomen om over de maximum huur en het opstellen en uitvoeren van een onderhoudsplan.

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 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.

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

3) <https://www.justis.nl/producten/wet-bibob/wat-is-de-wet-bibob>

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.⁴

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 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.⁵

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 besteed 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

Uit een oogpunt van systematiek is bepaald dat de begrippen die in de Wet goed verhuurderschap zijn gedefinieerd in de verordening dezelfde betekenis hebben. Daarnaast zijn definities van de begrippen verhuurvergunning en de Wet goed verhuurderschap opgenomen.

Artikel 2. Vergunningplicht verhuur verblijfsruimte

Deze bepaling introduceert de vergunningplicht, die de kern van de verordening is.

In het vierde 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.

In het vijfde lid is bepaald dat bij een overdracht van de aandelen een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd. Indien een BV de verhuurder (en dus de vergunninghouder) is, zou een vergunning namelijk gemakkelijk kunnen worden overgedragen door de verkoop van (de meerderheid van) de aandelen. Dit zou alsnog een overdracht van de vergunning mogelijk maken en daarmee een uitholling van het persoonsgebonden karakter van de vergunning. In geval van wijzigingen in het bestuur van een onderneming blijft de vergunning geldig. Het aantreden van nieuwe bestuurders waartegen bezwaren worden vermoed, kan wel aanleiding te zijn op basis van de Wet Bibob een onderzoek in te stellen en (zo nodig) een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet in te winnen.

Artikel 3. 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 gegevens kunnen de aanleiding zijn tot het weigeren van een vergunning.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat het vragenformulier dat is vastgesteld op basis van de (ministeriële) Regeling Bibob formulieren eveneens vragen bevat over gepleegde strafbare feiten. Daar heeft

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

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

de vraag echter een bredere strekking en strekt deze zich onder andere ook uit tot ingestelde vervolgingen (die (nog) niet tot een veroordeling hebben geleid) en tot fiscale overtredingen.

Artikel 4. 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 het karakter van een herstelsanctie 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 herhaling van de overtreding 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 herhaling van de overtreding.

Tot slot maakt het derde lid duidelijk wat onder herhaling van de overtreding wordt verstaan en welke terugbliktermijn daarbij wordt gehanteerd. Daarbij wordt opgemerkt dat van herhaling van de overtreding 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 herhaling van de overtreding, alleen om boetes die burgemeester en wethouders zelf hebben opgelegd. Boetes van andere gemeenten spelen geen rol. Indien wordt overwogen een vergunning op basis van de Wet Bibob te weigeren of in te trekken kan dat wel het geval zijn.

Artikel 5. Invoeringsregeling verhuurvergunning

In artikel 24 van de wet is bepaald dat het verbod om zonder verhuurvergunning woon- of verblijfsruimte te verhuren voor bestaande verhuurders niet eerder in werking kan treden dan zes maanden na inwerkingtreding van de verordening. Dit is een overgangsbepaling. Degene die een beroep doet op de overgangsbepaling, dient aan te tonen dat de verhuurverhouding op het tijdstip van de inwerkingtreding van de verordening al bestond.

Het verbod om zonder vergunning te verhuren is wel meteen van toepassing op verhuurders die na de inwerkingtreding voor het eerst in deze gemeente verblijfsruimte gaan verhuren.

Het college van burgemeester en wethouders zal bij de gemeente bekende verhuurders zo spoedig mogelijk na de bekendmaking van de verordening op de hoogte brengen van de invoering van de vergunningplicht en daarbij stimuleren dat aanvragen in een zo vroeg mogelijk stadium worden ingediend.

De verboden gelden voor verhuurders die zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening een verblijfsruimte verhuren. Dit betekent dat de groep verhuurders die na inwerkingtreding van deze verordening binnen zes maanden hun verhuur staken, geen vergunning hoeven aan te vragen.