

Verhuurverordening Arbeidsmigranten Gulpen-Witterm 2025

De gemeenteraad van Gulpen-Witterm,

Overwegende

- het voorstel OG 071 van het college van burgemeester en wethouders d.d. dinsdag 3 december 2024;
- artikel 149 van de Gemeentewet.

Besluit

1. de Verhuurverordening Arbeidsmigranten Gulpen-Witterm 2025 vast te stellen, zoals hierna volgt:

Artikel 1. Definities

Deze verordening verstaat onder:

- bedrijfsmatige overtreding: overtreding van het bepaalde bij of krachtens de wet, door een overtreder die [in de uitoefening van beroep of bedrijf] meer dan één woon- of verblijfsruimte verhuurt;
- niet-bedrijfsmatige overtreding: overtreding van het bepaalde bij of krachtens de wet, door een overtreder die [niet in de uitoefening van beroep of bedrijf of] één of verblijfsruimte verhuurt;]
- recidive: recidive als bedoeld in artikel 19, eerste lid, onder b, of derde lid, onder b, van de wet;]
- regels van goed verhuurderschap: de regels als bedoeld in artikel 2 en 2a van de wet;
- verhuurvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel b van de wet;
- wet: Wet goed verhuurderschap.

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 aangewezen categorie van verblijfsruimte.
2. Aangewezen zijn de volgende categorieën van verblijfsruimte:
 - a. hotels, pensions en ander horeca-vastgoed;
 - b. agrarische bedrijfsgebouwen;
 - c. (gedeeltes van) een woning;
 - d. elke andere vorm van gebouwen, niet zijnde woningen;
3. De verhuurvergunning is niet overdraagbaar.

Artikel 3. Aanvraag van de verhuurvergunning

1. Een aanvraag om een verhuurvergunning wordt ingediend door middel van een door burgemeester en wethouders vastgesteld en volledig ingevuld 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 verblijfsruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. een afschrift van de te sluiten (model)huurovereenkomst;
 - d. een beschrijving van de wijze waarop de verhuurder invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap;
 - 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 4. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 2, eerste lid, artikel 12, derde lid, van de wet of de op basis van artikel 8, tweede en derde lid, 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 bijlage 1 bij deze verordening.

Artikel 5. Overgangsrecht voor al aangevraagde en voor al verleende vergunningen

1. Een vergunning verleend vóór 1 juli 2024 op grond van Afdeling 16 Huisvesting arbeidsmigranten APV geldt als een verhuurvergunning verleend op grond van deze verordening.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de voorwaarden, voorschriften en beperkingen, verbonden aan een in het vorige lid bedoelde vergunning, vervangen door op grond van artikel 8, tweede en derde lid, van de wet aan de verhuurvergunning te verbinden voorwaarden.

Artikel 6. Invoeringsregeling verhuurvergunning

1. Het verbod in artikel 2, eerste lid, is met ingang van de dag van de publicatie van deze verordening van toepassing op verhuurders die voor inwerkingtreding van deze verordening een verblijfsruimte verhuurden.
2. 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 7. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking de dag na de bekendmaking.

Artikel 8. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verhuurverordening Arbeidsmigranten 2025 Gulpen-Wittern.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittern.

Gulpen, donderdag 13 februari 2025.

*de griffier,
mr. R. Reichrath*

*de voorzitter,
ing. N.H.C. Ramaekers - Rutjens*

Bijlage 1 behorende bij artikel 4, tweede lid: bedragen bestuurlijke boete

Tabel 1: overtreding van artikelen gericht op het voldoen aan administratieve eisen				
Artikel in de wet	Eerste overtreding	Recidive	Bedrijfsmatige overtreding	Bedrijfsmatige overtreding en recidive
Artikel 2, tweede lid, onder d	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
Artikel 2, tweede lid, onder e	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
Artikel 2, tweede lid, onder b	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
[Artikel 8, eerste lid, onder a]	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000

Tabel 2: overtreding van artikelen gericht tegen onrechtmatig financieel gewin				
Artikel in de wet	Eerste overtreding	Recidive	Bedrijfsmatige overtreding	Bedrijfsmatige overtreding en recidive
Artikel 2, tweede lid, onder c	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
Artikel 2, tweede lid, onder f	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
Artikel 2, vierde lid	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
Artikel 2a, eerste lid - tot en met 10 % huurprijs-overschrijding	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
Artikel 2a, tweede lid - meer dan 10% en tot en met 25 % huurprijs-overschrijding	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000

Artikel 2a, eerste lid - meer dan 25 % en tot en met 50 % huurprijs-overschrijding	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
Artikel 2a, eerste lid - meer dan 50 % huurprijs-overschrijding	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
Artikel 2a, derde lid - tot en met 10 % huurprijs-overschrijding	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000

Artikel 2a, tweede lid - meer dan 10 % en tot en met 25 % huurprijs-overschrijding	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
Artikel 2a, derde lid - meer dan 25 % en tot en met 50 % huurprijs-overschrijding	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
Artikel 2a, derde lid - meer dan 50 % huurprijs-overschrijding	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
Artikel 2a, vierde lid	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
[Artikel 8, eerste lid, onder b - tot en met 10 % huurprijs-overschrijding]	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
[Artikel 8, eerste lid, onder b – meer dan 10 % en tot en met 25 % huurprijs-overschrijding]	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000

[Artikel 8, eerste lid, onder b – meer dan 25 % en tot en met 50 % huurprijs-overschrijding]	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
[Artikel 8, eerste lid, onder b – meer dan 50 % huurprijs-overschrijding]	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
[Artikel 8, eerste lid, onder c]	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
[Artikel 8, tweede lid, onder a]	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
[Artikel 8, tweede lid, onder b]	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
[Artikel 8, tweede lid, onder c]	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000

Tabel 3: overtreding van artikelen gericht op het voorkomen van misstanden bijverhuur				
Artikel in de wet	Eerste overtreding	Recidive	Bedrijfsmatige overtreding	Bedrijfsmatige overtreding en recidive
Artikel 2, tweede lid, onder a	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
Artikel 2, tweede lid, onder b	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000

	€ 25.750	€ 103.000	€ 25.750	€ 103.000
Artikel 2, derde lid, ondera	[(max. 4e categorie,	[(max. 5e categorie,	[(max. 4e categorie,	[(max. 5e categorie,
	€ 25.750	€ 103.000	€ 25.750	€ 103.000
Artikel 12, derde lid	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000

Tabel 4: overtreding van de vergunningplicht				
Artikel in deze verordening	Eerste overtreding	Recidive	Bedrijfsmatige overtreding	Bedrijfsmatigeovertreding en recidive
[Artikel 2, eerste lid]	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000
[Artikel 3, eerste lid]	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000	[(max. 4e categorie, € 25.750	[(max. 5e categorie, € 103.000

Artikelsgewijze 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 woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten 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 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 waterbedeffecten bij andere gemeenten in de regio.

Deze verordening is tot stand gekomen naar een voorbeeld van de buurgemeente Valkenburg aan de Geul. De verordening is grotendeels hetzelfde als de verordening van Valkenburg. Uiteraard is wel rekening gehouden met de couleur lokale van Gulpen-Wittem. Toen Valkenburg (recent) de verordening vaststelde, heeft ook op regionaal niveau overleg plaatsgevonden tussen verschillende gemeenten. Overleg in de woningmarktregio heeft toen dus ook al plaatsgevonden.

Het onderwerp arbeidsmigranten en, meer specifiek, deze verordening zullen besproken worden in het ambtelijk regionaal overleg volkshuisvesting Maastricht-Heuvelland (ROVH). Daarmee wordt gezorgd voor een stuk afstemming binnen de woningmarktregio.

Dit overleg heeft per mail plaatsgevonden. Alleen Vaals heeft hiervan gebruik gemaakt. Zij hebben geïnformeerd naar hoe wij een en ander hebben aangepakt. Het onderwerp arbeidsmigranten wordt ook besproken in het ambtelijk regionaal overleg volkshuisvesting Maastricht-Heuvelland (ROVH). Ook daarmee wordt gezorgd voor een stuk afstemming.

Vergunningplicht verblijfsruimten voor arbeidsmigranten

Voor de vergunningplicht voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten geldt dat in de verordening is geregeld voor welke categorieën van verblijfsruimte 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.

De gemeente Valkenburg heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de stand van zaken huisvesting arbeidsmigranten. Omdat de gemeente Valkenburg een buurgemeente is en ook deel neemt aan het Regionale Overleg Wonen Maastricht-Heuvelland, zijn de opgaven van beide gemeenten vergelijkbaar.

Uit een memo van Team Veiligheid & Handhaving Gulpen-Witterm is het volgende gebleken:

1. De beroepsbevolking in Zuid-Limburg neemt de komende jaren verder af. De regio heeft daarom een groot (economisch) belang bij de komst van buitenlandse werknemers. In onze provincie zagen we de arbeidsmigranten in eerste aanleg in het kassengebied en de agrarische sector in Noord- en Midden-Limburg.
2. De krapte op de arbeidsmarkt heeft ook Zuid-Limburg bereikt en inmiddels schreeuwt de bouwsector, de zorgsector, de horeca en ook de agrarische sector om personeel. We zien de laatste 2 jaar – ook in Gulpen-Witterm -- een flinke toename aan arbeidsmigranten. De huisvesting van deze arbeidskrachten leidt zo hier en daar tot klachten uit de wijken, -- tot extra parkeerdruk, -- tot uitbuiting, -- tot mensenhandel en dus tot ondermijning.
3. Omdat Gulpen-Witterm een kleine gemeenschap is valt het direct op als in een pand opeens 10 mannen gehuisvest worden, er opeens voertuigen met bv. Litouwse kentekens geparkeerd staan en er opeens 4 extra werkbusjes in het straatbeeld verschijnen. We zien projectontwikkelaars die grote panden als speculant opkopen en er vervolgens for-the-time-being arbeidsmigranten in huisvesten en hier vaak exorbitante huurbedragen voor vragen. Helaas is Gulpen-Witterm – naast illegale bewoning -- in het recente verleden getroffen door ernstige strafrechtelijke overtredingen die de openbare orde ernstig hebben verstoord.
4. Team handhaving van de gemeente constateert met regelmaat misstanden ten aanzien van hygiëne, brandveiligheid en de bouwkundige staat. Bij een deel van de locaties is met regelmaat sprake van overlastsituaties.
5. Daarnaast biedt De Wet Goed Verhuurderschap gemeenten de mogelijkheid om te sturen op de huisvesting van arbeidsmigranten door de verhuur van woon- en verblijfsruimte voor arbeidsmigranten vergunningplichtig te maken. De bevindingen rechtvaardigen naar ons oordeel dat de gemeente gaat sturen op de huisvesting van arbeidsmigranten door deze huisvesting in de gemeente vergunningplichtig te maken.
6. Daarnaast merken wij uit de cijfers van de afdeling Burgerzaken Gulpen-Witterm dat er ruim 500 adressen die hotel/vakantiewoning/b&b/tweede woning etc. zijn, waar op dit moment niemand op ingeschreven staat. Deze adressen kunnen potentieel voor illegale bewoning worden gebruikt.

Wettelijk kader vergunningplicht

De verordening voorziet wel 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. 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 ver-

gunning 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 gevaarzetting in de zin van artikel 3 van de Wet Bibob¹.

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.

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 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 gevaarzetting 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 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.²

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 vijf 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 en 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.³

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

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

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

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

Enkel die bepalingen die verdere toelichting behoeven, worden hieronder nader toegelicht

Artikel 1. Definities

In dit artikel zijn alleen definities van de begrippen ['bedrijfsmatige overtreding', 'niet-bedrijfsmatige overtreding' 'recidive',] 'verhuurvergunning' en 'wet' opgenomen. Deze definities 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, verblijfsruimte en verhuurder.

Artikel 2. 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 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 (model)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 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 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.

[In de bijlage bij artikel 5, tweede lid, zijn vier tabellen met te handhaven voorschriften en bijbehorende boetebedragen opgenomen. Er is gekozen voor een thematische verdeling van voorschriften en boetebedragen over de vier tabellen. Bij de eerste drie tabellen is sprake van een per tabel oplopende ernst

van de met de boetes te handhaven overtredingen. De vierde tabel ziet op handhaving van de vergunningplichten voor verhuur van woonruimte of verblijfsruimte.

Met de in de tabellen opgenomen boetebedragen is een balans gevonden tussen enerzijds de beoogde effecten van de boetes op het naleefgedrag en anderzijds de ernst van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid van de overtreder:

- de ernst van de overtreding wordt in de eerste plaats bepaald aan de hand van de nadelige gevolgen die een overtreding kan hebben voor de belangen die de overtreder norm beoogt te beschermen⁴. Daarbij is ook relevant, of en in welke mate de belangen van een huurder van woonruimte of verblijfsruimte geraakt kunnen worden door de overtreding. Hoe groter de ernst, hoe hoger het in de tabellen opgenomen boetebedrag.
- de mate van verwijtbaarheid komt tot uitdrukking bij het onderscheid in boetebedragen bij bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige overtredingen. Op iemand die bedrijfsmatig woonruimten of verblijfsruimten verhuurt, rust nog meer dan op een niet-bedrijfsmatige verhuurder de verantwoordelijkheid om regelgeving te kennen en na te leven. Recidive is ook een indicator voor de mate van verwijtbaarheid. Heeft een overtreder wegens overtreding van de wet al eerder een boete opgelegd gekregen, dan kan hem of haar een nieuwe, vergelijkbare, overtreding in hoge mate verweten worden.

Burgemeester en wethouders hanteren bij het opleggen van boetes, de in de verhuurverordening vastgestelde boetebedragen.⁵

Artikel 5. Overgangsrecht voor al aangevraagde en voor al verleende vergunningen

Dit artikel voorziet in het overgangsrecht voor de verordening. In het eerste lid is bepaald, dat aanvragen die ingediend zijn voor inwerkingtreding van deze verordening, verder afgehandeld worden met toepassing van de Wet goed verhuurderschap en deze verordening.

Op grond van het tweede lid gelden de voor inwerkingtreding van deze verordening al verleende vergunningen als verhuurvergunning zoals bedoeld in deze verordening. Tot slot is in het derde lid geregeld dat burgemeester en wethouders de voorwaarden, voorschriften of beperkingen die verbonden zijn aan de voor inwerkingtreding van deze verordening al verleende vergunningen kunnen vervangen. Dat biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid de aan de verhuurvergunning verbonden voorwaarden in overeenstemming te brengen met de voorwaarden in artikel 8 van de wet.]

Artikel 6. 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.

Artikel 7. Intrekking oude vergunningstelsel

In artikel 25 van de wet is geregeld dat bestaande vergunningenstelsels voor verhuurders of de exploitatie van verhuurbemiddelingsbedrijven dan wel regels die zien op het tegengaan van uitbuiting en onevenredige benadeling van huurders, van rechtswege één jaar na inwerkingtreding van deze wet komen te vervallen. In beginsel is het dus niet nodig de bestaande regelgeving in te trekken. Dit artikel bevat desalniettemin een datum waarop de oude regels vervallen. In artikel 24 van de wet is namelijk geregeld dat een vergunningplicht niet eerder dan zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening voor bestaande verhuursituaties geldt. De in dit artikel genoemde datum zorgt ervoor dat het oude en het nieuwe stelsel naadloos op elkaar aansluiten.

4) vergelijk: ABRS 20 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1422, r.o. 14

5) Zie artikel 5:46 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht. Op grond van lid 3 van dat artikel kunnen bijzondere omstandigheden desalniettemin aanleiding geven tot een lager boetebedrag