

Besluit van de raad van de gemeente Echt-Susteren tot vaststelling van de Verhuurverordening verblijfsruimten arbeidsmigranten Echt-Susteren 2025

De raad van de gemeente Echt-Susteren,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 januari 2025;

gelet op de artikelen 5, eerste lid, onderdeel b, en 19, tweede lid, van de Wet goed verhuurderschap;

gezien het advies van de Commissie Omgeving;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Verhuurverordening verblijfsruimten arbeidsmigranten Echt-Susteren 2025

Artikel 1. Definities

Deze verordening verstaat onder:

- *Algemene Plaatselijke Verordening 2022 Echt-Susteren*: de Algemene Plaatselijke Verordening Echt-Susteren 2022, zoals vastgesteld door de raad d.d. 6 juli 2022 en gewijzigd op 14 december 2023;
- *verhuurvergunning*: vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel b, van de wet;
- *arbeidsmigrant*: onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten;
- *verblijfsruimte*: gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
- *wet*: Wet goed verhuurderschap.

Artikel 2. Vergunningplicht verhuur verblijfsruimte

1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders aan arbeidsmigranten een verblijfsruimte te verhuren die behoort tot een in het tweede lid aangewezen categorie van verblijfsruimten.
2. Aangewezen zijn alle verblijfsruimten voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
3. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op verhuur van verblijfsruimten door woningcorporaties en hun dochtermaatschappijen en op verhuurbemiddelaars.
4. De verhuurvergunning is niet overdraagbaar.

Artikel 3. 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 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 4. Toetsingskader verhuurvergunning

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

Artikel 5. Bestuurlijke boete

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 2, eerste lid, en artikel 12, derde lid, van de wet of de op basis van artikel 8, eerste lid, van de wet aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarden.
- 2. De in het vorige lid bedoelde boetes bedragen ten hoogste het bedrag van de vierde categorie als vermeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
- 3. Indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de verboden of bepalingen bedoeld in het eerste lid, kan een boete worden opgelegd van ten hoogste het bedrag van de vijfde categorie als vermeld 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 artikel 2, eerste lid en artikel 12, derde lid, van de wet, de op basis van artikel 8, eerste 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 6. Overgangsrecht voor al aangevraagde en voor al verleende vergunningen

- 1. Een vergunning verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening 2022 Echt-Susteren geldt als een verhuurvergunning verleend op grond van deze verordening.
- 2. Burgemeester en wethouders kunnen de voorwaarden, voorschriften en beperkingen, verboden aan een in het vorige lid bedoelde vergunning, vervangen door op grond van artikel 8, eerste lid, van de wet aan de verhuurvergunning te verbinden voorwaarden.

Artikel 7. Inwerkingtreding en invoeringsregeling verhuurvergunning

- 1. Deze verordening treedt met terugwerkende kracht in werking op 1 juli 2024. Verhuurders die reeds vóór inwerkingtreding van deze verordening een verblijfsruimte verhuurden aan arbeidsmigranten en onder de Algemene Plaatselijke Verordening 2022 Echt-Susteren niet vergunningplichtig waren, dienen vóór 1 januari 2026 een aanvraag om een verhuurvergunning in te dienen.
- 2. Afdeling 13 van de Algemene Plaatselijke Verordening Echt-Susteren 2022 (artikel 2:79 t/m artikel 2.86) is van rechtswege vervallen per 1 juli 2024.

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 8. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: 'Verhuurverordening verblijfsruimten arbeidsmigranten Echt-Susteren 2025'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 maart 2025.

De voorzitter,

De griffier,

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 verblijfsruimten voor arbeidsmigranten.

Voor de verhuur van reguliere woonruimte is de invoering van een vergunningstelsel nu niet nodig. De meeste huurwoningen in de gemeente Echt-Susteren worden verhuurd door woningcorporaties die toegelaten instellingen zijn. Op hun bedrijfsvoering bestaat reeds een effectief toezicht. Voor zover we weten is niet gebleken dat zich in de particuliere verhuur zodanige misstanden voordoen of dat de leefbaarheid in bepaalde gebieden binnen de gemeente zo wordt bedreigd, dat een vergunningstelsel, dat de toelating van verhuurders tot de woningmarkt reguleert, nodig en evenredig is. Deze particuliere verhuurders dienen zich wel te houden aan de in artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap opgenomen regels. De huurders kunnen zich in voorkomend geval tot het meldpunt wenden, waarmee de gemeente op de hoogte raakt van mogelijke problemen en wellicht op basis van bestaande bevoegdheden actie kan ondernemen of kan doorverwijzen naar bijvoorbeeld de huurcommissie of juridische hulp.

Vergunningplicht verblijfsruimten voor arbeidsmigranten

Het risico op malafide verhuurpraktijken doet zich in de gemeente Echt-Susteren voor met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. Uit een rapportage van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten ("Geen tweederangsburgers" advies van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten (ook wel aangeduid als de commissie Roemer), d.d. 30 oktober 2020) "*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 malafide verhuurders ook in deze gemeente arbeidsmigranten onderbrengen.

Daarom wordt de vergunningplicht voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten voor het gehele grondgebied van de gemeente ingevoerd. 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.

Omgevingsvergunning

Arbeidsmigrantenhuisvesting is in onze bestemmingsplannen niet rechtstreeks toegestaan. Naast de verhuurvergunning is er derhalve altijd een (ruimtelijke) omgevingsvergunning nodig. Dat is ook in onze Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten Echt-Susteren 2023 opgenomen.

Noodzakelijkheid en proportionaliteit vergunningplicht

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 wetsvoorstel (TK vergaderjaar 2021 – 2022, nr. 36 130, nr. 3), 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 het instrumentarium - waaronder ook de vergunningplicht en de inbeheername - geschikt, noodzakelijk en proportioneel is om deze specifieke, vaak kwetsbare groep woonconsumenten te beschermen. Dat neemt niet weg dat -bij een weigering, intrekking of het verbinden van voorwaarden aan een vergunning, dan wel een inbeheername - een evenredigheidstoetsing en belangenafweging dient plaats te vinden die is toegesneden op het concrete geval.

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. 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 (de wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) 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.¹

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 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 noodzakelijk en geschikt zijn in het algemeen belang en moet er sprake zijn van een «fair balance»

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

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 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.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

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

Artikel 1. Definities

In dit artikel zijn enkele definities opgenomen. Deze definities spreken voor zich en zijn deels overgenomen uit de wet. 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 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 zijn de uitzonderingen op de vergunningplicht opgenomen. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op verhuur van verblijfsruimten door woningcorporaties en hun dochtermaatschappijen en op verhuurbemiddelaars. Vanwege de meervoudige afhankelijkheid (werk, huisvesting en zorgverzekering) van de arbeidsmigrant ten opzichte van het uitzendbureau, is de vergunningplicht wel van toepassing op uitzendbureaus indien zij verblijfsruimten verhuren.

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

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

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.

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 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. Toetsingskader verhuurvergunning

Artikel 4 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 dan wel uitsluitend mag worden geweigerd. De vergunning moet worden geweigerd indien voor de realisatie van de verblijfsruimten voor arbeidsmigrantenhuisvesting geen omgevingsvergunning voor huisvesting van arbeidsmigranten in het kader van de Omgevingswet is verleend of - indien van toepassing - een vergunning op basis van de Huisvestingswet 2014 is verleend. Daarnaast mag de vergunning uitsluitend worden geweigerd indien aan de verhuurder eerder een boete of last onder bestuursdwang is opgelegd wegens handelen in strijd met de regels van goed verhuurderschap zoals bedoeld in de wet en/of handelen in strijd met andere wettelijke regelingen en/of handelen in strijd met verleende vergunningen. Deze weigeringsgronden mogen op gemeentelijk niveau niet worden aangepast of aangevuld.

Artikel 5. 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 beheerhandelingen 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 6. 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 7. Inwerkingtreding en invoeringsregeling verhuurvergunning

In het eerste lid is opgenomen dat deze verordening met terugwerkende kracht in werking treedt op 1 juli 2024. Dit is gelegen in het feit dat de betreffende bepalingen uit de Algemene plaatselijke verordening van rechtswege zijn vervallen per 1 juli 2024. In dit artikellid is verder 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 noemt de datum waarop de het bestaande vergunningstelsel van rechtswege is vervallen. 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. Dit is op 1 juli 2024.

Het derde 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.