

RAADSBSLUIT

Verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Asten 2024

Zaaknummer 07431008300

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Asten 2024	18 juni 2024	24.06. xx

De raad van de gemeente Asten;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024;

gehoord het advies van de Commissie Samenleving en Bestuur van 5 juni 2024;

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

besluit:

vast te stellen de Verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Asten 2024 en de bijbehorende Toelichting.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

verblijfsruimte: ruimte als bedoeld in artikel 1 van de wet;

verhuurvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder 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 voor arbeidsmigranten.
2. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op verhuurbemiddelaars.
3. 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 als 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. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 2, eerste lid, en 3, eerste lid, en 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. De in het vorige lid bedoelde boete bedraagt voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikelen 2, eerste lid, en 3, eerste lid, en 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 ten hoogste het bedrag van de vierde categorie, genoemd in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
3. Als 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, bedraagt de bestuurlijke boete, in afwijking van het tweede lid, voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 2, eerste lid, en 3, eerste lid, en 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 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 artikelen 2, eerste lid en 3, eerste lid, en 12, derde lid, van de wet, de op basis van artikel 8, tweede en 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 5. Invoeringsregeling verhuurvergunning

1. Het verbod in artikel 2, eerste lid, van deze verordening is zes maanden na inwerkingtreding 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 6. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na de dag van bekendmaking.

Artikel 7. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Asten 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 18 juni 2024.

De raad voornoemd,

griffier,

mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,

A.A.H.C.M van Extel-van Katwijk

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 gedeeltelijk gebruik van deze bevoegdheid. In deze verordening is namelijk 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.

De gemeente Asten behoort tot de regio De Peel. Deze gemeenten stelden in 2021 gezamenlijk het 'Afsprakenkader Arbeidsmigranten Regio De Peel' op. Hierin zetten de regiogemeenten gezamenlijk in om optimale randvoorwaarden te creëren voor goede en humane huisvesting, scholing, zelfbeschikking, gezondheid en integratie. Ten aanzien van de kwaliteit van huisvesting is onder 6 opgenomen dat alle gemeenten binnen de regio aan eigenaren/verhuurders van huisvesting eisen opleggen ten aanzien van beheer, communicatie, kwaliteitsnormen, registratie en onderhoud. Expliciet is hierbij bepaald dat hiervoor alle beschikbare instrumenten dan wel nieuw juridisch instrumentarium, zoals de verhuurdersvergunning [nu: verhuurvergunning] wanneer deze beschikbaar is, wordt aangewend. Nu regionaal de afspraak is gemaakt om de verhuurvergunning in te voeren zal er ook binnen deze regio geen waterbedeffect ontstaan.

Vergunningplicht verblijfsruimten voor arbeidsmigranten

Voor de vergunningplicht voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten geldt dat de vergunningplicht gebiedsgebonden is. 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.

*Is de maatregel **noodzakelijk, geschikt en proportioneel** voor het bestrijden van de problematiek?*

De invoer van de vergunning heeft als doel de arbeidsmigranten consumentenbescherming te bieden.

Zoals volgt uit het adviesrapport van Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten genaamd 'Geen tweederangsburgers', zijn arbeidsmigranten vaak niet zelfredzaam. Zo zijn ze de Nederlandse taal niet machtig, kennen de Nederlandse regelgeving, instanties en gebruiken niet en hebben ze geen sociaal netwerk om op terug te vallen. Hierdoor zijn ze sterk afhankelijk van hun werkgever, dan wel uitzendbureau. Deze afhankelijkheid beperkt zich niet slechts tot hun werk, maar geldt ook voor de huisvesting van de arbeidsmigranten. Verlies van werk betekent hierdoor ook vaak verlies van huisvesting. Hoewel de Nederlandse regelgeving waarmee arbeidsmigranten te maken hebben uitgaat van zelfredzame burgers, zijn arbeidsmigranten in Nederland dit niet. Dit zorgt voor onwenselijke situaties en in uiterste gevallen ernstige misstanden. Zo kan de kwetsbare positie van arbeidsmigranten, mede veroorzaakt door de beperkte regelgeving in Nederland om arbeidsmigranten te beschermen, ervoor zorgen dat werkgevers de kosten voor huisvesting maximaliseren en

slechte huisvesting bieden tegen een hoge huur. Deze problematiek is schadelijk voor de arbeidsmigranten zelf en moet daarom worden verholpen. Naast dat het schadelijk is voor arbeidsmigranten, ondervinden Nederlandse burgers en bedrijven nadelige effecten van deze problematiek. Omdat een deel van de huisvesters weg lijkt te komen met het niet navolgen van gangbare normen en waarden, ondermijnt dat het sociale stelsel en ligt er een 'race to the bottom' op de loer. Verder zorgen de slechte kwaliteit van de huisvesting van arbeidsmigranten, 'verkamering' en overbewoning tot overlast bij buurtbewoners, en heeft het bedrijfsleven last van oneerlijke concurrentie wanneer sommige werkgevers slechte huisvesting aanbieden voor een hoge huur. De afgelopen jaren handhaafden wij dan ook al diverse malen op illegale en vaak ondermaatse huisvesting van arbeidsmigranten in woningen, maar ook in andere panden, zoals in bedrijfspanden en op campings. Er ligt derhalve een grote noodzaak voor invoering van de verhuurvergunning zodat de kwaliteit van de verhuurder en het verhuurde vooraf gereguleerd kan worden. De verhuurvergunning biedt immers de mogelijkheid om eisen stellen aan de verhuurder en kan er beter worden opgetreden bij misstanden. Hiermee kan de gemeente Asten malafide verhuurders weren en ongewenste bestaande situaties beëindigen.

De invoering van een verhuurdersvergunning is de meest eenvoudige en het minst vergaande middel om de problematiek effectief te bestrijden. Zoals ook volgt uit de memorie van toelichting van de Wet goed verhuurderschap (*Kamerstukken II 2021/22, 36130, nr. 3.*) zijn er, naast de wet, vrijwel geen specifieke instrumenten voor gemeenten. Uit de aanpak goed verhuurderschap en het rapport van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten volgt dat er onvoldoende mogelijkheden zijn, zowel landelijk als voor gemeenten, om op een integrale wijze goed verhuurderschap te bevorderen en ongewenst verhuurgedrag effectief te voorkomen of tegen te gaan.

Ter voorbereiding van de Wet goed verhuurderschap is reeds gekeken naar het meer effectief en efficiënt inzetten en benutten van andere handhavingsinstrumenten. Hier was de conclusie dat dit niet zou leiden tot een oplossing van de problematiek. Uitgerekend hierom is de Wet goed verhuurderschap gecreëerd. Ook voor de gemeente Asten is het meer effectief en efficiënt inzetten en benutten van andere handhavingsinstrumenten geen oplossing van de problematiek. In deze verwijzen wij ook naar de reeds in 2021 gemaakte regio afspraak waarin expliciet gewezen wordt op de verhuurvergunning om eisen te kunnen stellen aan de verhuurders.

De regeling is gericht op de verhuurders van verblijfsruimten. Wij beseffen ons dat dit voor verhuurders van verblijfsruimten betekent dat er zij een extra vergunning benodigd hebben. De administratieve lasten worden daarmee vergroot. Er is echter sprake van een eenmalige vergunning. De vergunning wordt eenmalig aangevraagd en ziet op de verhuurder. Het is dus niet zo dat de verhuurder bij elke nieuwe verblijfsruimte die hij wenst te verhuren opnieuw een vergunning nodig heeft. Hiermee zijn de extra lasten zeer beperkt ten opzichte van het algemeen belang dat gediend is met een goede huursector. De handhaving op de naleving van deze verordening wordt meegenomen in het jaarlijks uitvoeringsprogramma van ons VTH-beleid.

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 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

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

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 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 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

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

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 alleen definities van de begrippen verblijfsruimte, 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 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 uitzonderingen op de vergunningplicht opgenomen. Verhuurbemiddelaars zijn hier uitgezonderd op de vergunningplicht. Zij zijn namelijk niet de partij die eindverantwoordelijk is voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. Uiteraard dienen verhuurbemiddelaars zich wel aan de voor hen van toepassing zijnde algemene regels te houden.

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

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

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. 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.

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 5. 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.