

Raadsvoorstel

Datum : 29 februari 2024
raadsvergadering
Zaaknummer : 653536

Onderwerp: : Wet goed verhuurderschap

De raad wordt voorgesteld

1. Om de Verhuurverordening verblijfsruimte Oude IJsselstreek 2024 vast te stellen.
2. Om de artikelen in de Algemene plaatselijke verordening gericht op vergunningen voor kamerverhuurbedrijven (artikel 6:45) en logiesbedrijven/inrichtingen voor nachtverblijf (artikel 6:46) in te trekken.

Aanleiding

Ondanks dat er wetgeving is voor het verhuren van woonruimte (het burgerlijk wetboek en de Algemene wet gelijke behandeling) blijken zich op de verhuurmarkt vaak misstanden voor te doen die ook herleidbaar zijn tot bepaalde partijen die als verhuurder of verhuurbemiddelaar optreden. De Wet goed verhuurderschap is normstellend van aard en heeft als doel om goed verhuurderschap in algemene zin te stimuleren én om ongewenst verhuurgedrag te voorkomen en tegen te gaan. Nieuw is dat de normen voor goed verhuurderschap bestuursrechtelijk handhaafbaar zijn. Waar huurders vaak de gang naar de civiele rechter niet konden of durfden te bewandelen, vaak uit angst voor intimidatie of andere represailles, kan het gemeentebestuur nu maatregelen nemen tegen een slechte verhuurder. De maatregelen zien dan niet alleen toe op een enkele verhuurrelatie. Indien een vergunning verplicht is gesteld kan deze zelfs worden geweigerd of ingetrokken en kan als uiterste middel een beheerovername plaatsvinden. Tenslotte kunnen er aan een vergunning voor het verhuren van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten een aantal extra voorwaarden worden gesteld gericht op de kwaliteit van deze huisvesting. Om dit te realiseren stellen wij de raad voor om de Verhuurdersverordening verblijfsruimte Oude IJsselstreek 2024 vast te stellen.

Wat wordt met beslissing bereikt

In algemene zin beschermt de Wet goed verhuurderschap huurders die in een markt van schaarste worden geconfronteerd met onredelijke huurprijzen, waarborgsommen, onduidelijke bijkomende kosten, het ontbreken van een schriftelijk huurcontract en een gebrek aan transparantie bij de selectie en toewijzing van woonruimte. Dit zgn. goed verhuurderschap is geformuleerd in art. 2 van de wet.

In een specifieke zin beschermt de wet internationale werknemers/arbeidsmigranten door de mogelijkheid van het instellen van een verhuurvergunning voor het verhuren van verblijfsruimten. Hieraan kunnen ook nog een aantal extra voorwaarden worden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in art. 8 van de wet. Voldoen verhuurders niet aan de voorwaarden van onder andere art. 2 en art. 8 van de wet dan kan de vergunning worden geweigerd of ingetrokken.

Door het instellen van een gemeentelijk meldpunt hebben huurders de mogelijkheid om ongewenste situaties, zoals beschreven in deze wet, te melden en een advies over de afhandeling te krijgen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. De raad stelt de Verhuurverordening verblijfsruimte Oude IJsselstreek 2024 vast

De wet biedt de gemeenteraad in artikel 5 de mogelijkheid om voor twee situaties een vergunningstelsel in te voeren:

- a. een vergunningstelsel voor een categorie van woonruimte die is gelegen in een in de verordening aan te wijzen gebied;
- b. een vergunningstelsel voor een categorie van verblijfsruimte, waarbij niet een bepaald gebied hoeft te worden aangewezen. Onder verblijfsruimte wordt in de systematiek van deze wet verstaan de verhuur van een gebouw of een gedeelte daarvan voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

a. De verhuur van woonruimte vindt in de gemeente Oude IJsselstreek hoofdzakelijk plaats door woningcorporaties. Zij vallen buiten de vergunningplicht. Voor de corporaties geldt een ander toezichtkader. Omdat slechts 4% van de woningvoorraad in de gemeente particuliere verhuur is, het aantal verhuurders groot is (vaak 1:1 huurrelaties) en de leefbaarheid in bepaalde wijken of gebieden in de gemeente voor zover ons bekend niet aantoonbaar wordt bedreigd, is het nu niet nodig en niet doelmatig om een vergunningstelsel voor de verhuur van woonruimte in te voeren.

b. In de gemeente wordt wel verblijfsruimte verhuurd voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Gelet op de schaarste aan verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en de misstanden die er hier en daar wel zijn, is het gewenst dat de gemeente Oude IJsselstreek regulerend kan optreden. Het vergunningstelsel reguleert de toetreding van (potentiële) verhuurders tot de aanbodzijde van de markt. Als verhuurders zich niet aan de eisen van goed verhuurderschap houden, kan een vergunning worden geweigerd of ingetrokken, waardoor de betrokken verhuurder geen verblijfsruimte (meer) mag verhuren. Is er al sprake van verhuur dan moet de gemeente de verblijfsruimte in beheer nemen. De kosten daarvan komen voor rekening van de verhuurder. Daarnaast kan een verhuurvergunning worden geweigerd of ingetrokken op basis van de Wet Bibob.

2.1. De Verhuurverordening verblijfsruimte Oude IJsselstreek 2024 vervangt een tijdelijke maatregel en berust op de wet.

De problematiek rond de huisvesting van arbeidsmigranten is al onderkend. De gemeenteraad heeft op 29 juni 2023 een aantal artikelen aan de Algemene plaatselijke verordening toegevoegd waarmee een vergunningstelsel is ingevoerd voor kamerverhuurbedrijven (artikel 6:45) en logiesbedrijven/inrichtingen voor nachtverblijf (artikel 6:46). In het raadsvoorstel dat aan de Apv-wijziging ten grondslag ligt, is in kanttekening 1.1 aangegeven dat de in de Apv opgenomen exploitatievergunning een tijdelijke maatregel is. Hierbij is al verwezen naar de op komst zijnde Wet goed verhuurderschap. Nu deze wet in werking is getreden is er sprake van een afgerond wettelijk kader waarin eisen aan verhuurders worden gesteld. De genoemde artikelen 6.45 en 6.46 van de Apv kunnen daarom worden ingetrokken. Zij worden vervangen door de Verhuurverordening verblijfsruimte Oude IJsselstreek 2024.

Kanttekeningen

a. De tijdelijke exploitatievergunningen worden vervangen door op de wet gebaseerde verhuurvergunningen.

Om toe te zien op de kwaliteit van de huisvesting van internationale werknemers/arbeidsmigranten, hebben wij 05-09-2023 beleidsregels vastgesteld. Zoals gezegd om toe te zien op de gewenste kwaliteit van de

huisvesting, maar ook om hierop te kunnen handhaven als deze huisvesting niet in orde is. Wij hebben toen al vermeld dat deze maatregelen tijdelijk zijn en worden opgevolgd door onderbrenging in de Wet goed verhuurderschap. Nu de wet zowel de algemene bepalingen van goed verhuurderschap regelt (art.2), de bijzondere voorwaarden voor verhuur van verblijfsruimten aan internationale werknemers (art.8 lid 2 en 3) en de mogelijkheid biedt om aan een verhuurvergunning een onderzoek in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) te koppelen (art. 7 lid 2), heeft alles een wettelijke grondslag gekregen. Wij richten een stelsel van verhuurvergunningen in dat hierop is gebaseerd.

Kosten, baten, dekking

Het besluit heeft voor de beslissing van de raad geen financiële gevolgen

Uitvoering

Planning

N.v.t.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

Publicatie van de verordening. Mededeling aan inwoners en betrokkenen en aanschrijven van bestaande verhuurders.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

1. Verhuurverordening verblijfsruimte Oude IJsselstreek 2024
2. Was-wordt overzicht voor intrekken Apv artikelen

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 29-02-2024

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-

Raadsvergadering d.d. 29 februari 2024

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

overwegende dat Het wenselijk is om een Verhuurverordening voor het verhuren van verblijfsruimten aan internationale werknemers/arbeidsmigranten vast te stellen en te hebben geconstateerd dat de Wet goed verhuurderschap hiertoe een wettelijke basis verschaft

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 2024

gelet op het bepaalde in de Wet goed verhuurderschap

BESLUIT:

1. Om de Verhuurverordening verblijfsruimte Oude IJsselstreek 2024 vast te stellen.
2. Om de artikelen in de Algemene plaatselijke verordening gericht op vergunningen voor kamerverhuurbedrijven (artikel 6:45) en logiesbedrijven/inrichtingen voor nachtverblijf (artikel 6:46) in te trekken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 29 februari 2024

De griffier,

M.B.J. Looman
de voorzitter,

O.E.T. van Dijk