

MT-besluit gemeente Aalten

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z/24/146763/wet goed verhuurderschap
Verantwoordelijk organisatieonderdeel	A6 Team Openbare Ruimte
Zaakkenmerk/Documentkenmerk	Z/24/146763/D-496512
Vertrouwelijkheid	Openbaar

Toelichting voorstel

Samenvatting	<p>Portefeuillehouder Ted Kok (wonen en volkshuisvesting) en Anton Stapelkamp (openbare orde en veiligheid)</p> <p>De wet goed verhuurderschap richt zich op het tegengaan van misstanden tussen verhuurders en huurders. Verhuurders moeten zich als goed verhuurder gedragen waarover bepalingen zijn opgenomen in de wet. Bestuurlijke handhaving van de wet en het inrichten van een meldpunt voor huurders zijn in de wet opgenomen en opgedragen aan het college van B&W. Hierover is geen besluit nodig.</p> <p>Wel kan de raad een verhuurverordening vaststellen. Het college stelt de raad geen algemene verhuurverordening voor, maar wel een verordening voor verblijfsruimten aan arbeidsmigranten. Dit omdat het daar juist vaak misgaat of mis kan gaan.</p> <p>Het college is vervolgens aan zet om verhuurvergunningen voor verblijfsruimten te verlenen of te weigeren. Daarbij geven we uitvoering aan de wet. Waar het gaat om internationale werknemers/arbeidsmigranten zijn er algemene voorwaarden opgenomen in art. 2 van de wet en specifieke voorwaarden in art. 8. Artikel 7 van de wet bepaalt dat de vergunning kan worden geweigerd als er aan deze voorwaarden niet wordt voldaan. Het opnemen van deze voorwaarden in de wet is een groot voordeel omdat er nu een wettelijke grondslag is die bestuursrechtelijk kan worden gehandhaafd.</p>
Voorgestelde beslispunten	<p>1. Stelt de raad voor om de verhuurverordening gemeente Aalten 2024 vast te stellen.</p>
Besluit	<p>Akkoord.</p>
Inleiding	<p>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.</p> <p>In algemene zin beschermt de Wet goed verhuurderschap huurders die in een markt van schaarste worden geconfronteerd met onredelijke huurprijzen, waarborgsommen,</p>

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. De voorbereidingen voor openstelling van dit meldpunt zijn klaar en het meldpunt wordt digitaal beschikbaar gesteld (voorschrift in de wet).

Argumenten

1.1 De raad stelt de Verhuurverordening verblijfsruimte Aalten 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 Aalten 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 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 het toenemende beroep op woonruimte voor arbeidsmigranten, de schaarste aan verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en de misstanden die er hier en daar wel zijn, is het gewenst dat de gemeente Aalten 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.

1.2 De Verhuurverordening verblijfsruimte Aalten berust op de wet en is juridische basis voor het invoeren van een vergunningstelsel.

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. Daarmee zijn we in staat om een stelsel van verhuurvergunningen voor verblijfsruimten in te voeren. Enerzijds zien die toe op de kwaliteit van de huisvesting van arbeidsmigranten en anderzijds kunnen we door het verlenen, weigeren of intrekken van vergunningen bestuursrechtelijk

afdwingen dat de huisvesting aan de gestelde eisen voldoet.

1.3 *De bepalingen in de wet en de koppeling aan het bouwbesluit geven mogelijkheden om de vergunningaanvraag goed in te richten.*

Voor nieuwe verhuurders van verblijfsruimten gelden de bepalingen van de wet direct.

Bestaande verhuurders moeten binnen zes maanden een vergunningsaanvraag indienen.

Omdat de wet limitatief voorschrijft welke voorwaarden er aan de verblijfsruimten kunnen worden gesteld, zal de vergunningsaanvraag hierop worden afgestemd. De wet staat niet toe dat de gemeente nog andere voorwaarden aan de kwaliteit van de verblijfsruimten verbindt.

Kanttekeningen

a. Wij zien het niet als nodig en doelmatig om een vergunningstelsel voor de verhuur van woonruimte in te voeren. Daartoe is in onze gemeente geen aanleiding. Het blijft echter wel zo dat iedere verhuurder zich als een goede verhuurder conform de wet moet gedragen en daarop ook kan worden aangesproken. Daar waar uit onderzoek blijkt dat er sprake is van een aantasting van de leefbaarheid of waarin wij andere situaties van verhuur aantreffen die niet stroken met de wet, kunnen we voor die omgeving (dat kan een straat zijn of meer) alsnog een vergunningstelsel voor de verhuur van woonruimte invoeren. Het is dan wel goed dat deze situaties (bv de Miggelt) zelf worden beoordeeld voordat een verhuurder hierop kan worden aangesproken.

b. De voorwaarden als gesteld in de wet gelden voor verblijfsruimtes die voor verhuur worden aangeboden na inwerking treden van de wet (01-07-2023). Bestaande verhuurders worden aangeschreven om een verhuurvergunning aan te vragen. Voor op dat moment al bestaande verhuursituaties die niet voldoen aan de voorwaarden van afsluitbare verblijfsruimtes of die niet stroken met het bouwbesluit geldt een periode van 3 jaar om de verblijfsruimte aan te passen. Komen we schrijnende situaties tegen, dan zullen we moeten optreden met andere regelgeving als het bouwbesluit zelf of bv art 151D van de gemeentewet "toezicht op de aanpak woonoverlast". We beschikken over een lijst met adressen waarop arbeidsmigranten zijn gehuisvest. Deze zullen we gebruiken om de bestaande verhuurders aan te schrijven. Om privacy redenen is deze lijst niet integraal opgenomen in het openbare besluit van het college.

Overleg gevoerd met

Team Openbare ruimte / inhoud wet en taken die hieruit voortkomen voor de gemeente.
Team Bestuursondersteuning en veiligheid / (invoering wet en info verblijfsplaatsen arbeidsmigranten,
Team Dienstverlening inrichting meldpunt en website.
Team Bestuursondersteuning en veiligheid / communicatie voor teksten website en publicatie in weekbladen .
Teammanager Ruimte.

Opsteller heeft het document juridisch laten checken.

Vervolgstappen en planning

- behandeling en vaststellen verordening in de raad van maart 2024.
- opstellen vergunningsaanvragen

Participatie

Het meldpunt voor ongewenst verhuurdersgedrag geeft inwoners van particuliere huurwoningen de mogelijkheid om ongewenste situaties bij de gemeente te melden of hierover een klacht in te dienen. Aan de hand van de inhoud van de klacht bepaalt de gemeente hoe en door wie deze moet worden afgedaan.

Communicatie

Plaatsing van de verordening op de website en via het gemeentenieuws in de weekbladen.

Publicatie van de verordening.

Bekendmaking van het gemeentelijke meldpunt op de website en via het gemeentenieuws

Beantwoording van de vragen algemeen directeur/gemeentesecretaris.

1. De wet is per 01-07-2023 ingegaan

De wet goed verhuurderschap is op 01-07-2023 ingegaan. Dit betekent niet dat er vanaf die datum ook met verhuurdersvergunningen hoeft te worden gewerkt. De gemeente is er vrij in om deze al dan niet in te voeren. Wij stellen voor om niet met algemene vergunningen te gaan werken, maar deze wel in te voeren voor verblijfsruimtes van arbeidsmigranten. Als het mis gaat met de huisvesting dan is

dat vooral daar. Juist daarom hebben we ervoor gekozen om te gaan werken met verhuurdersvergunningen. Zonder die is een goed toezicht vanuit een wettelijke basis op deze huisvesting niet mogelijk.

De Wet goed verhuuderschap verplicht de gemeentes wel om uiterlijk per 01-01-2024 een digitaal loket te openen waar huurders van particuliere woningen een melding kunnen doen of een klacht kunnen indienen als de verhuurder zich niet goed gedraagt. Dit meldpunt is ingericht en het functioneert. Over de inrichting is ook gecommuniceerd.

2. De verblijfsruimte

De verblijfsruimte is genoemd in de wet. Dit is een onzelfstandige wooneenheid in een woning of een gebouw die beroepsmatig wordt verhuurd aan internationale werknemers/arbeidsmigranten. Dat kan een kamer zijn die wordt verhuurd of een verblijfsruimte die voor logies (nachtverblijf) beschikbaar wordt gesteld. De eisen die aan deze verblijfsruimtes worden gesteld zijn opgenomen in art. 2 en art. 8 van de wet. Heb je 2 kamers over, verhuur je een maker aan een expat, of ben je hospita, dan valt dit niet onder deze wet.

3. Afstemming met handhaving en bibob

Ja er is afstemming met het team bestuursondersteuning en veiligheid. Uitvoering van de wet is overgenomen van het team bestuursondersteuning en veiligheid. Besproken Maud van Olst en Bert Tjeertes. De lijst met verblijfsadressen is door het team geleverd en de uitvoering van de verhuurdersvergunningen is daar ook ondergebracht. hierover zijn afspraken gemaakt met de teamleider Ruimte.

4. Moeten ook bestaande locaties worden gebibobt?

Bij de uitvoering van de verhuurverordening worden ook de bestaande verhuurders aangeschreven om een verhuurvergunning aan te vragen. Het is geen verplichting om hieraan ook een bibob onderzoek te koppelen. De gemeente kan dit wel doen als we de indruk hebben dat we met een onbetrouwbare verhuurder te maken hebben.

5. De lijst met verblijfsadressen van arbeidsmigranten

De lijst is vertrouwelijk bij dit voorstel gevoegd.