

Vragen van de raad

Gesteld op 28 januari 2025
Beantwoord op 31 maart 2025
Partij
Onderwerp Verordening Wet goed verhuurderschap

Tijdens de behandeling van de APV in de gemeenteraad van 28 januari 2025 heeft de burgemeester toegezegd dat het college binnen twee maanden komt met een reactie op de vraag of een lokale verordening over goed verhuurderschap van toegevoegde waarde zou kunnen en zijn en zo ja, welke stappen daarvoor moeten worden gezet. Aanvankelijk zou hierover een nieuwe paragraaf aan de APV worden toegevoegd. Vanwege de inwerkingtreding van de landelijke Wet goed verhuurderschap verviel deze optie.

Vraag 1

Zou een lokale verordening over goed verhuurderschap van toegevoegde waarde kunnen zijn en zo ja, welke stappen moeten daarvoor worden gezet?

Antwoord

In de Wet goed verhuurderschap staan landelijke regels over financiële zaken, over het schriftelijk vastleggen en verstrekken van informatie en hoe een verhuurder en verhuurbemiddelaar zich moeten gedragen. Voor verhuur aan arbeidsmigranten gelden extra regels. Worden de regels niet nagekomen? Dan kunnen huurders en woningzoekenden dit ook melden bij het meldpunt van de gemeente. Bij ongewenst verhuurgedrag kan de gemeente optreden.

In aanvulling op de landelijke regels kan een gemeente lokaal twee typen verhuurverordeningen invoeren: een vergunningsplicht voor de verhuur van reguliere woonruimte en/of de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. De gemeenteraad stelt deze verordeningen dan vast.

Verhuurverordening

In de verhuurverordening bepaalt de gemeenteraad dat het verboden is om zonder vergunning woonruimte of verblijfsruimte te verhuren. Het invoeren van een dergelijke verordening moet echter goed onderbouwd worden. In West Betuwe is daarvoor geen aanleiding: er kan niet onderbouwd worden dat er sprake is van dusdanige leefbaarheidsproblemen in delen van de gemeente, dat die de invoering van een verhuurverordening rechtvaardigen.

Verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten

De vergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten mag gemeentebreed worden ingevoerd en de leefbaarheid hoeft hiervoor geen grondslag te zijn. Een onderbouwing van

noodzakelijkheid en proportionaliteit op gemeenteniveau volstaat. De vraag is of dit voor West Betuwe is te rechtvaardigen:

- Sinds de invoering van het Meldpunt Goed verhuurderschap zijn er geen meldingen gedaan met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. Misstanden zijn niet uitgesloten maar deze zijn niet bekend bij de gemeente. Voorheen was er een exploitatievergunning kamerverhuur in de APV opgenomen. Deze is komen te vervallen met de invoering van de Wet goed verhuurderschap. Er is destijds één vergunning aangevraagd op grond van deze regel in de APV.
- Bij aanvragen voor nieuwe huisvesting van arbeidsmigranten worden de voorwaarden uit het beleidsplan huisvesting arbeidsmigranten gehanteerd. Deze voorwaarden moeten zorgen voor een goede en veilige huisvesting en zijn deels ook voorwaarden die in de wet worden genoemd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande vindt het college het niet nodig om nu een lokale verhuurverordening (voor de huisvesting van arbeidsmigranten) in te voeren. Mochten er op enig moment wel meldingen of andere signalen van misstanden binnenkomen, dan kan de gemeente alsnog besluiten om een verordening vast te stellen waarbij ook de uitvoeringsaspecten worden meegenomen.

Ter informatie vindt u op de volgende pagina een stappenplan van de VNG voor de invoering van een verhuurverordening.

Onderwerp	Actie	Toelichting
Vergunningplicht	Keuze maken of een vergunningsstelsel noodzakelijk is.	
	Beschrijf de aanleiding, onderbouw de noodzaak en geschiktheid van de in te voeren vergunningplichtvergunningplicht(en). Bepaal de reikwijdte van de vergunningplichtvergunningplicht(en).	Zie artikel 5 van de wet.
	Kies de voorwaarden die behoren bij de vergunning. Deze voorwaarden zijn limitatief opgenomen in de wet.	
	Organisatorisch onderbrengen van de behandeling van vergunningaanvragen.	
	Opstellen werkprocessen en interne afspraken.	Inclusief afstemming binnen gemeentelijke organisatie.
	In de begroting opnemen van de uitvoeringskosten.	
	Aanpassen van de legesverordening.	
	Verlenen van de benodigde mandaten.	