



Implementatiehandleiding Model Verhuurverordening



In de implementatiehandleiding wordt ingegaan op de keuzes die gemeenten kunnen maken en bijbehorende afwegingen bij de inzet van de Model Verhuurverordening. Deze implementatiehandleiding is mede gebaseerd op de [VNG Handreiking goed verhuurderschap](#) (mei 2023). Het wordt aanbevolen deze implementatiehandleiding in samenhang met de handreiking te raadplegen bij de voorbereidingen op het invoeren van een verhuurverordening.

Inleiding

Vanaf 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (hierna: de wet) van kracht. Gemeenten hebben op grond van deze wet een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Zo moet iedere gemeente een meldpunt inrichten voor klachten over ongewenst gedrag van verhuurders en moeten gemeenten de algemene regels, waaraan verhuurders zich op grond van de wet moeten houden om zich als goed verhuurder te gedragen, handhaven. Optioneel heeft de gemeenteraad op grond van de wet de mogelijkheid om een verbod op het verhuren van woonruimte of een verbod op het verhuren van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten in te voeren.

Blijkens de wetgeschiedenis is de reden voor deze vergunningplicht dat er, ondanks de algemene regels voor goed verhuurderschap, altijd een groep verhuurders met ongewenst verhuurgedrag zal zijn. Vaak clusteren gevallen van ongewenst verhuurgedrag zich bovendien in bepaalde gebieden, waardoor de leefbaarheid in die gebieden onder druk komt te staan. Voor die gebieden kan de gemeente een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van bepaalde categorieën van woonruimte invoeren (de reguliere verhuurvergunning). Daarnaast kan de gemeente een verbod op het zonder verhuurvergunning verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten (de verhuurvergunning arbeidsmigranten) invoeren. Deze vergunning is interessant voor gemeenten waar veel arbeidsmigranten verblijven of voor gemeenten waar problemen rond de huisvesting van arbeidsmigranten zijn vastgesteld.

Het invoeren van (één van) de vergunningen gebeurt door vaststelling van de verhuurverordening. In de verhuurverordening bepaalt de gemeenteraad in de eerste plaats of hij een vergunning voor de verhuur van reguliere woonruimte, een vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte of beide vergunningen invoert. De Model Verhuurverordening voorziet op dit punt dus in twee facultatieve bepalingen. Op het moment dat slechts één van de twee bepalingen gekozen wordt, dan heeft dit uiteraard consequenties voor de aanhef, de artikelnummering en de in het model en de in de modeltoelichting opgenomen verwijzingen. Het is belangrijk om de nummering en verwijzingen aan te passen aan de lokaal gemaakte keuzes. Daarnaast dient de gemeenteraad in de verordening te bepalen voor welke categorieën van woon- of verblijfsruimte de vergunningplicht geldt en in welke gebieden de vergunningplicht van toepassing is. Ook op die punten biedt het model dus de ruimte een keuze te maken.

Omdat de wet bovendien andere eisen stelt aan de onderbouwing en invulling van de twee vergunningplichten bevat ook de toelichting verschillende facultatieve passages en passages die aanvulling behoeven. Deze implementatiehandleiding gaat daar nader op in. Voor zover er nog andere aandachtspunten bij de implementatie aan de orde zijn, besteedt deze handleiding daar ook aandacht aan.

Omdat een aantal gemeenten op dit moment al een vorm van een vergunningstelsel voor verhuur heeft, voorziet de Model Verhuurverordening ook in facultatieve overgangsbepalingen en een facultatieve omhangbepaling voor bestaande vergunningen; inclusief een modeltoelichting (artikelen 6 en 8). Op het moment dat dit lokaal niet aan de orde is dan dienen deze bepalingen ook niet in lokale verordening opgenomen te worden en zal de nummering van de modelverordening aangepast moeten worden. Ditzelfde geldt als een gemeente ook op andere punten een andere keuze maakt. Dan is eveneens vernummering nodig. Verder zal de toelichting in dat geval wellicht niet aansluiten dus ook hier moet aandacht voor zijn. De toelichting kan dan uiteraard wel als basis dienen voor een door de gemeente zelf op te stellen toelichting.

Vorbereidingen verhuurverordening

Overleg gemeenten woningmarktregio en andere betrokkenen

Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de verhuurverordening dient het college van burgemeester en wethouders op grond van de wet met de andere gemeenten uit de woningmarktregio overleggen. Volgens de wetsgeschiedenis komt het afstemmen van de keuze voor de in te zetten vergunningstelsels én bijbehorende voorwaarden onder andere de transparantie en uitvoerbaarheid voor huisvesters of uitzenders ten goede. Door af te stemmen gaan de vergunningstelsels niet te veel van elkaar verschillen. Door regionaal in overleg te blijven kan ook geïnventariseerd worden of invoering van een verhuurvergunning leidt tot eventuele waterbedeffecten bij andere gemeenten in de regio. De uitkomsten van dit overleg moeten een plaats krijgen in de toelichting bij de verordening. De uitkomsten van het overleg zijn immers ook van belang voor het antwoord op de vraag of de vergunningplicht geschikt is om de geconstateerde problemen op te lossen. In het algemeen deel van de toelichting onder het kopje 'inleiding' is hier een passage over opgenomen die gemeenten dienen aan te vullen.

Uiteraard is het wenselijk dat de gemeenteraad vanuit het oogpunt van een zorgvuldige besluitvorming ook andere betrokkenen raadpleegt. Het gaat dan bijvoorbeeld om huurders en verhuurders, maar ook valt te denken aan de andere bewoners rond de woon- en verblijfsruimte waar de vergunningplicht betrekking op zou moeten hebben. Gemeenten hebben de vrijheid naar eigen inzicht vorm te geven aan de wijze waarop zij dit doen.

Onderbouwing

Bij invoering van een verhuurvergunning voor reguliere woonruimte wijst de gemeenteraad in de verhuurverordening de gebieden aan waar deze vergunningplicht van toepassing is, omschrijft hij voor welke categorieën van woonruimte de vergunningplicht geldt en geeft hij aan welke uitzonderingen er op de vergunningplicht zijn. Daarbij moet, gelet op de Dienstenrichtlijn en artikel 5, tweede lid, van de wet, onderbouwd worden waarom de vergunningplicht voor de verhuur van woonruimte in de aangewezen gebieden en voor de omschreven categorieën van woonruimte noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid. Verder moet onderbouwd worden waarom dit in de uitgezonderde gevallen niet het geval is of waarom de afweging, tussen het belang van het behoud van de leefbaarheid en het belang dat met de uitzondering wordt gediend, in die uitgezonderde gevallen tot een andere uitkomst leidt.

De uitkomsten van het onderzoek en de onderbouwing moeten een plaats krijgen in de toelichting op de verordening. In het algemeen deel van de toelichting onder het kopje 'vergunningplicht reguliere woonruimten' is hier een passage over opgenomen die aangevuld dient te worden. Meer informatie over de onderbouwing en de wijze waarop deze gedaan kan worden is te vinden in de [VNG Handreiking goed verhuurderschap](#), paragraaf 6.3.1. Daarbij wordt hier nog wel benadrukt dat de gebiedsgerichte aanpak en de vereisten uit de Dienstenrichtlijn het in beginsel niet mogelijk maken om de verhuurvergunning voor reguliere woonruimte voor het hele grondgebied van een gemeente in te stellen. De gemeenteraad dient dus expliciet een keuze te maken.

De verhuurvergunning voor arbeidsmigranten hoeft niet tot specifieke gebieden te worden beperkt. Deze mag gemeentebreed worden ingevoerd en de leefbaarheid hoeft daarbij ook geen grondslag te zijn. Een onderbouwing van de noodzakelijkheid en geschiktheid van het instrument op gemeenteniveau, alsmede de noodzakelijkheid en geschiktheid voor de omschreven categorieën van verblijfsruimten en de opgenomen uitzonderingen is vanzelfsprekend wel vereist. Ook om te voldoen aan de vereisten uit de EU-Dienstenrichtlijn. In de

onderbouwing van de vergunningplicht voor het verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten is het advies om de volgende vier vragen te beantwoorden:

1. Wat is het beoogde doel van de regeling ofwel is de maatregel noodzakelijk en geschikt voor het bestrijden van de problematiek?;
2. Rechtvaardigt de ernst van de problematiek de inzet van deze maatregelen? (proportionaliteit);
3. Kan de problematiek niet met andere (eenvoudiger) middelen bestreden worden? (subsidiariteit);
4. Is de regeling uitvoerbaar en handhaafbaar?

Het antwoord op deze vragen kan deels onder verwijzing naar de wet en andere regelgeving, maar ook deels op basis van registratiegegevens en oordelen van professionals gegeven worden.

Bij het antwoord op de vragen dient verder aandacht te worden besteed aan de categorieën van verblijfsruimten waarvoor de vergunningplicht wordt ingevoerd en de uitzonderingen die er op de vergunningplicht zijn. In het algemeen deel van de toelichting onder het kopje 'vergunningplicht verblijfsruimten voor arbeidsmigranten' is een passage opgenomen die dient te worden aangevuld.

Zie voor meer informatie de [VNG Handreiking goed verhuurderschap](#), paragraaf 6.4.1.

Eigendomsrecht en Dienstenrichtlijn

Bij de invoering van een verhuurvergunning dient rekening gehouden te worden met het eigendomsrecht en de Dienstenrichtlijn. Het verbod om zonder vergunning een woning te verhuren (inclusief de voorwaarden die aan deze vergunning verbonden kunnen worden) kan een inmenging vormen op het recht op een ongestoord genot van de eigendom en is een vergunningstelsel als bedoeld in de Dienstenrichtlijn

Bij de totstandkoming van de wet is al kenbaar gemaakt dat de vergunningplicht in dit geval een gerechtvaardigde regulering van het eigendomsrecht en het vrij verkeer van diensten is. Verder is dit in de [memorie van toelichting](#) bij de wet ook uitgebreid onderbouwd. In het algemeen deel van de toelichting op de verhuurverordening is naar die onderbouwing verwezen onder het kopje 'regulering van het eigendomsrecht en het vrij verkeer van diensten'. Er kan echter aanleiding zijn de toelichting op de verhuurverordening op dit punt nader aan te vullen. Daartoe wordt hieronder kort op het reguleren van het eigendomsrecht en de Dienstenrichtlijn ingegaan met een verwijzing naar de relevante passages uit de [memorie van toelichting](#).

Het instellen van algemene regels die een norm stellen voor goed verhuurderschap, een verhuurvergunning en de daaraan verbonden voorschriften alsmede de bevoegdheid van de gemeente om over te gaan tot inbeheername kunnen een inmenging vormen van het recht op ongestoord genot van de eigendom. Een inmenging in het eigendomsrecht is gerechtvaardigd indien voldaan is aan drie voorwaarden:

- a. De maatregel moet bij wet voorzien zijn. Dat betekent dat de beperking voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing moet zijn.
- b. De inmenging moet noodzakelijk en geschikt zijn in het algemeen belang.
- c. Er moet sprake zijn van een «fair balance» tussen het nagestreefde doel en de belangen van de eigenaren. Meer informatie over hoe de wet, verordening en het bijbehorende handhavinginstrumentarium zich verhouden tot het eigendomsrecht is te vinden in paragraaf 6.1 van de [memorie van toelichting](#) bij de wet.

Een dienst die valt onder de Dienstenrichtlijn is gedefinieerd als elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt. Verhuur en huur van woningen is het verrichten of ontvangen van een dienst. Een vergunningstelsel kan alleen worden ingevoerd indien is voldaan aan drie voorwaarden:

- a. dat noodzakelijk is omwille van het algemeen belang dat met deze beperking wordt gediend, dit middel geschikt is om het nagestreefde doel te bereiken en het niet verder gaat dan wat nodig is om dat doel te bereiken;
- b. het beoogde doel niet door een minder beperkende maatregel kan worden bereikt en het verbinden van voorwaarden aan de vergunning niet op willekeurige wijze kan plaatsvinden, en;
- c. de maatregel geen direct of indirect onderscheid maakt naar nationaliteit, en Nederlandse natuurlijke en rechtspersonen en die uit andere lidstaten gelijk behandelt.

Zie voor meer informatie hierover paragraaf 6.3 van de [memorie van toelichting](#) op de wet.

Uitvoeren verhuurverordening

Vergunningverlening

Als de verhuurverordening is vastgesteld dient de gemeente vervolgens te zorgen voor het verlenen van vergunningen. In paragraaf 3.4 van de [VNG Handreiking goed verhuurderschap](#), is daarvoor een to-do list opgenomen. Verder bevat paragraaf 6.2 van de handreiking meer specifieke informatie over het verlenen van vergunningen.

Voor de implementatie is in elk geval van belang dat de verhuurverordening wel in een vergunningplicht voorziet, maar dat er in de verordening geen bepalingen zijn 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. De wet voorziet daar namelijk al in en de gemeenteraad heeft geen bevoegdheid de wettelijke bepalingen nader aan te vullen of daarvan af te wijken. Hieronder wordt in verband met de implementatie wel kort op de inhoud van die wettelijke bepalingen ingegaan. Verder is hier ook in het algemeen deel van de toelichting op de Model Verhuurverordening aandacht aan besteed zodat dit ook voor de verhuurders kenbaar is.

Beslistermijn

In artikel 9, eerste lid, van de wet is geregeld dat burgemeester en wethouders binnen acht weken op de aanvraag moeten beslissen. Burgemeester en wethouders kunnen die termijn met zes weken verlengen, maar zij moeten dan binnen die eerste termijn van acht weken kenbaar maken dat een verlenging nodig is (artikel 9, tweede lid, van de wet). Daarbij is van belang dat in artikel 9, derde lid, van de wet is bepaald dat op de verhuurvergunning de *lex silencio* van toepassing is. Indien niet binnen de daarvoor geldende termijn op de aanvraag is beslist, dan is de vergunning dus van rechtswege verleend. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders nog wel voorwaarden aan de vergunning verbinden.

Weigeren van de verhuurvergunning

Artikel 7 van de wet bevat een limitatieve opsomming van de weigeringsgronden die voor de verhuurvergunning gelden. Het is niet mogelijk nog aanvullende weigeringsgronden in de verhuurverordening op te nemen. Het is ook niet nodig om de in artikel 7 van de wet opgenomen weigeringsgronden in de verhuurverordening te herhalen. In het algemeen deel van de toelichting op de Model Verhuurverordening is wel nader op de weigeringsgronden ingegaan. Zie onder het kopje 'weigeringsgronden'.

Voor de implementatie is in elk geval van belang dat artikel 7, eerste lid, van de wet de gronden bevat waarop de verhuurvergunning moet worden geweigerd. Artikel 7, tweede lid, van de wet bevat de gronden waarin de verhuurvergunning kan worden geweigerd. In het verlengde wordt opgemerkt dat burgemeester en wethouders beleidsregels kunnen vaststellen waarin zij beschrijven hoe zij met de in het tweede lid opgenomen weigeringsgronden omgaan.

Voorwaarden die aan de verhuurvergunning verbonden mogen worden

Artikel 8 van de wet bevat een limitatieve opsomming van de onderwerpen waarover burgemeester en wethouders voorwaarden aan de verhuurvergunning mogen verbinden. Het is niet mogelijk om in de verhuurverordening nog aanvullende onderwerpen op te nemen. Het is ook niet nodig om de in artikel 8 van de wet opgenomen onderwerpen in de verhuurverordening te herhalen. Ook op dit punt is dus volstaan met een passage

hierover in het algemeen deel van de toelichting. Zie onder het kopje 'voorwaarden'. Verder geldt ook hier dat burgemeester en wethouders beleidsregels kunnen vaststellen waarin zij beschrijven in welke situaties zij welke voorwaarden aan een verhuurvergunning verbinden.

Intrekken van de verhuurvergunning

Ook voor de intrekkingen geldt dat deze limitatief in de wet zijn opgesomd. Zie artikel 10 van de wet. Het is niet mogelijk nog aanvullende intrekkingen in de verhuurverordening op te nemen en het is ook niet nodig om de in artikel 10 van de wet opgenomen intrekkingen in de verhuurverordening te herhalen. Om die reden is in het algemeen deel van de toelichting onder het kopje 'intrekkingen' eveneens op de intrekkingen ingegaan en is kenbaar gemaakt dat burgemeester en wethouders beleidsregels kunnen vaststellen waarin zij beschrijven hoe zij gebruikmaken van hun bevoegdheid om de verhuurvergunning in te trekken.

Voor de implementatie van de verhuurverordening is voor wat betreft de intrekking nog van belang dat de wet als ultimum remedium de inbeheername kent. Dit handhavingsinstrument kunnen gemeenten inzetten als onderdeel van de handhaving op de algemene regels, maar als een vergunning wordt ingetrokken van een woon- of verblijfsruimte die op het moment van de intrekking wordt verhuurd, dan zijn gemeenten verplicht de woon- of verblijfsruimte in beheer te nemen. Dit vraagt bij de implementatie bijzondere aandacht.

Inbeheername kan voor gemeenten een belangrijk middel zijn. Het is een maatregel waarmee de huurder in elk geval het meest wordt beschermd tegen het ongewenste verhuurgedrag van de verhuurder die van bewezen slecht gedrag is en blijft. Een inbeheername is echter ook een ingrijpende maatregel die veel voorbereiding vraagt. Bij de invoering van de verhuurvergunning is het daarom aan te bevelen om hier al notie van te nemen en de te volgen werkwijze vast te leggen. Meer informatie hierover is te vinden in paragraaf 5.5.6 van de [VNG Handreiking goed verhuurderschap](#).

Hoofdstuk 6 'Het vergunningstelsel in detail' van de [VNG Handreiking goed verhuurderschap](#) bevat voor het overige meer informatie over de vergunningplicht. Daarbij wordt nader ingegaan op het wettelijk kader en komen ook de aanvraagvereisten, de weigeringsgronden en de intrekkingen aan de orde.

Toepassing van de Wet Bibob

In het verlengde van de weigerings- en intrekkingen is nog van belang dat met de verhuurvergunning en de uitvoering van de wet de toepassing van de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) bij verhuurders mogelijk is geworden. Met de inzet van de Wet Bibob en Bibob-beleid kan, naast de aanpak door gemeenten van malafide verhuur, ook indirect de gemeentelijke aanpak van ondermijnende criminaliteit worden versterkt. Dit speelt ook een rol bij het weigeren of intrekken van de verhuurvergunning. Kijk voor meer informatie over de Wet Bibob op <https://www.justis.nl/producten/wet-bibob/wat-is-de-wet-bibob>.

Vergunningverlening, handhaving en toezicht

De gemeente is tot slot verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving. De to-do list in paragraaf 3.4 van de [VNG Handreiking goed verhuurderschap](#) gaat daar eveneens op in. Verder staat paragraaf 6.5 van de handreiking specifiek bij het toezicht en de handhaving stil.

Artikelsgewijs

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

Artikel 1. Definities

De in artikel 1 van de wet opgenomen begripsomschrijvingen zijn ook van toepassing op de verhuurverordening. Daarom zijn de daar gedefinieerde begrippen niet in de Model Verhuurverordening herhaald en is uitsluitend voorzien in een definitie van verhuurvergunning en wet. Deze definities behoeven echter geen nadere toelichting.

Artikel 2. Vergunningplicht verhuur woonruimte

De gemeenteraad kan op grond van artikel 5, eerste lid, onderdeel a, van de wet een vergunningplicht voor de verhuur van reguliere woonruimte invoeren. Voor deze vergunningplicht is in de Model Verhuurverordening een facultatieve bepaling opgenomen. De gemeenteraad dient te beslissen of er aanleiding is om deze bepaling in de verhuurverordening op te nemen. Als de gemeente er voor kiest deze bepaling in de verordening op te nemen, dan zal ook de aanhef van de verordening en de toelichting bij de verordening hier op afgestemd moeten worden door de relevante voorbeeldtoelichting in het algemene deel en de voorbeeldtoelichting uit de artikelsgewijze toelichting over te nemen en aan te vullen.

De vergunningplicht heeft zoals gebruikelijk de vorm van een verbodsbepaling: het facultatieve artikel 2 bevat het verbod om zonder vergunning (de verhuurvergunning) woonruimte te verhuren.

De verbodsbepaling annex vergunningplicht is in het eerste lid opgenomen. Dit is nodig omdat – anders dan bij bijvoorbeeld de vergunningstelsels van artikel 7 (huisvestingsvergunning), artikel 21 (vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of vormen van woonruimte) of artikel 22 (vergunning voor het splitsen van woonruimte) van de Huisvestingswet 2014 – de vergunningplicht niet in de wet zelf opgenomen is. De wet bevat alleen een bevoegdheid om een vergunningplicht in het leven te roepen.

Het tweede lid voorziet vervolgens in de aanwijzing van de categorieën van woonruimte en de gebieden waar de vergunningplicht van toepassing is.

In het derde lid zijn de uitzonderingen op de vergunningplicht opgenomen. Het gaat dan om woonruimten waarbij de verhuurvergunning niet noodzakelijk is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan woonruimte die reeds aangewezen zijn voor beschermd wonen of huisvesting voor ouderen, of woningen van specifieke instellingen, niet zijnde woningcorporaties.

In het vierde lid is tot uitdrukking gebracht, dat de verhuurvergunning niet overdraagbaar is. De wet en de daarin opgenomen instrumenten richten zich op het gedrag van de verhuurder. Als er een andere verhuurder komt, dan dient deze dus een nieuwe vergunning aan te vragen. 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. Daarbij geldt voor rechtspersonen dat een nieuwe vergunning alleen aan de orde is als het gehuurde wordt overgedragen. Bij een wisseling in het bestuur van de rechtspersoon of een overdracht van de aandelen is een nieuwe vergunning niet nodig.

Artikel 3. Vergunningplicht verhuur verblijfsruimte

De gemeenteraad kan op grond van artikel 5, tweede lid, onderdeel b, van de wet een vergunningplicht voor de verhuur van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten invoeren. Voor deze vergunningplicht is in de Model Verhuurverordening een facultatieve bepaling opgenomen. De gemeenteraad dient te beslissen of er een aanleiding is om deze plicht in het leven te roepen. Als de gemeente er voor kiest deze bepaling in de verordening op te nemen, dan zal ook de aanhef van de verordening en de toelichting bij de verordening hier op afgestemd moeten worden door de relevante voorbeeldtoelichting in het algemene deel en de voorbeeldtoelichting uit de artikelsgewijze toelichting over te nemen en aan te vullen.

De vergunningplicht heeft zoals gebruikelijk de vorm van een verbodsbepaling: het facultatieve artikel 3 bevat het verbod om zonder vergunning verblijfsruimte voor arbeidsmigranten te verhuren.

De verbodsbepaling annex vergunningplicht is in het eerste lid van artikel 3 opgenomen. Dit is nodig omdat – anders dan bij bijvoorbeeld de vergunningstelsels van artikel 7 (huisvestingsvergunning), artikel 21 (vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of vormen van woonruimte) of artikel 22 (vergunning voor het splitsen van woonruimte) van de Huisvestingswet 2014 – de vergunningplicht niet in de wet zelf opgenomen is. De wet bevat alleen een bevoegdheid om een vergunningplicht in het leven te roepen.

Het tweede lid voorziet in het aanwijzen van de categorieën van verblijfsruimten waarop de vergunningplicht van toepassing is. In het derde lid zijn vervolgens de uitzonderingen op de vergunningplicht opgenomen.

In het vierde lid is tot uitdrukking gebracht, dat de verhuurvergunning 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 4. Aanvraag van de verhuurvergunning

Artikel 6 van de wet regelt de aanvraag van de verhuurvergunning. In het eerste lid van artikel 4 van de Model Verhuurverordening is volledigheidshalve beschreven dat de aanvraag gedaan moet worden met het door burgemeester en wethouders vastgestelde aanvraagformulier. Op grond van de wet dienen burgemeester en wethouders voor het aanvragen van de vergunning bovendien de elektronische weg open te stellen. Het is dus van belang dat er een aanvraagformulier wordt ontworpen, vastgesteld en op de website wordt geplaatst.

Het tweede lid van artikel 4 bevat een opsomming van de gegevens die in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor de opgave die de aanvrager op grond van de verhuurverordening moet doen van de bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom die zijn opgelegd alsmede de woon- en verblijfsruimten die in beheer zijn genomen en waarvan het beheer nog niet is geëindigd.

Bij de opgave gaat het om de bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom die zijn opgelegd wegens het handelen in strijd met de verboden en bepalingen genoemd in artikel 7, tweede lid, onderdeel a, van de wet. Dit betreft de verboden en bepalingen die ook leiden tot het weigeren van de vergunning. Het gaat dan onder andere om het overtreden van de algemene regels voor goed verhuurderschap, het overtreden van het verbod om zonder vergunning een woon- of verblijfsruimte te verhuren of zonder vergunning een woonruimte te onttrekken, samen te voegen, om te zetten of te vormen, het overtreden van de aan een verhuurvergunning verbonden voorwaarden en de zorgplicht uit artikel 1a, eerste en tweede lid van de Woningwet.

Dat de aanvrager opgave moet doen van de opgelegde bestuurlijke boetes, lasten onder dwangsom en in beheer zijnde woon- en verblijfsruimte is mede ingegeven door de wens een gemeente de mogelijkheid te bieden om na te gaan of de aanvrager zich in andere gemeenten aan de in de wet gestelde eisen voldoet en zich dus als een goed verhuurder gedraagt. Opmerking verdient wel dat het daarbij alleen gaat om bestuurlijke boetes en lasten onder dwangsom die in de acht jaar voorafgaand aan de aanvraag zijn opgelegd en de woon- en verblijfsruimten die op het moment van de aanvraag in beheer zijn genomen.

Paragraaf 6.2.1 van de [VNG Handreiking goed verhuurderschap](#) gaat nader in op de aanvraag van een verhuurvergunning.

Artikel 5. Bestuurlijke boete

Artikel 5 regelt de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om bij overtreding van de vergunningplicht of van de aan de verhuurvergunning verbonden voorwaarden, een bestuurlijke boete op te leggen. Artikel 19, derde lid, van de wet schrijft de maximale hoogte van de op te leggen boetes voor. 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. Het is aan gemeenten om, met in achtneming van die maxima, de hoogte van de bestuurlijke boete te bepalen en dat in de verordening vast te leggen.

Van recidive op grond van de verhuurverordening is sprake, indien binnen een periode van vier jaar voorafgaand aan de constatering die leidt tot het opleggen van de bestuurlijke boete een bestuurlijke boete is opgelegd voor het zonder vergunning verhuren van woon- of verblijfsruimte, het verrichten van beheershandelingen ten aanzien van een woon- of verblijfsruimte terwijl die door burgemeester en wethouders in beheer is genomen of het overtreden van de aan de vergunning verbonden voorwaarden. In aanvulling daarop is ook sprake van recidive indien de verhuurder handelt in strijd met de algemene regels van goed verhuurderschap als bedoeld in artikel 2 van de wet. De terugkijktermijn van vier jaar is opgenomen in artikel 19, derde lid, onder b, van de wet. Het is dus niet nodig deze termijn in de toelichting op de verhuurverordening te onderbouwen.

Ook als de verhuurder in strijd handelt met de regels van goed verhuurderschap als bedoeld in artikel 2 van de wet, kunnen burgemeester en wethouders overigens een bestuurlijke boete opleggen. In artikel 19, eerste lid, van de wet is al vastgelegd dat de boete bij een eerste overtreding ten hoogste het bedrag kan zijn dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Bij recidive is dat de vijfde categorie. Het is niet nodig hiervoor een bepaling in de verhuurverordening op te nemen.

In paragraaf 5.5.4 van de [VNG Handreiking goed verhuurderschap](#) wordt in het kader van de escalatieladder meer informatie gegeven over de bestuurlijke boete. Daarnaast wordt in paragraaf 5.5.5 van de [VNG Handreiking goed verhuurderschap](#) ingegaan op de verplichting voor burgemeester en wethouders om een opgelegde bestuurlijke boete openbaar te maken.

Artikel 6. Overgangsrecht voor al aangevraagde en voor al verleende vergunningen

Deze bepaling is facultatief, omdat deze enkel relevant is voor gemeenten die al een vergunningstelsel hebben. Als een gemeente voor inwerkingtreding van de verhuurverordening al heeft voorzien in regelingen inzake een verhuurvergunning, de exploitatie van verhuurbemiddelingsbedrijven of het tegengaan van uitbuiting en onevenredige benadeling van huurders, dan vervallen deze regelingen van rechtswege één jaar na inwerkingtreding van de wet.

Artikel 6 van de Model Verhuurverordening voorziet tegen die achtergrond in een overgangsbepaling voor gemeenten die al over een verhuurvergunning beschikken. In het eerste lid van dit artikel is bepaald, dat aanvragen die ingediend zijn voor inwerkingtreding van de verhuurverordening, verder afgehandeld worden met toepassing van de wet en de verhuurverordening.

Op grond van het tweede lid gelden de voor inwerkingtreding van de verhuurverordening al verleende verhuurvergunningen als verhuurvergunning zoals bedoeld in de verhuurverordening.

Het derde lid bepaalt dat burgemeester en wethouders de voorwaarden, voorschriften of beperkingen die verbonden zijn aan de voor inwerkingtreding van de verhuurverordening al verleende verhuurvergunningen kunnen vervangen. Dat kan nodig zijn om de aan de verhuurvergunning verbonden voorwaarden in overeenstemming te brengen met artikel 8 van de wet.

De overgangstermijn van één jaar start met het in werking treden van de wet op 1 juli 2023. Dat betekent dat gemeenten uiterlijk 1 juli 2024 hun bestaande regels vervangen moeten hebben door een nieuwe verordening en de keuze moeten maken om reeds aangevraagde en verleende vergunningen onder te brengen in het nieuwe vergunningstelsel. Op 1 juli 2024 komt het oude stelsel van rechtswege te vervallen.

In hoofdstuk 7 'Inwerkingtreding en Overgangsrecht' van de [VNG Handreiking goed verhuurderschap](#) is meer informatie te vinden over het overgangsrecht

Artikel 7. Invoeringsregeling verhuurvergunning

Artikel 24 van de wet bevat een regeling voor bestaande verhuursituaties: voor hen geldt de vergunningplicht niet eerder dan zes maanden na inwerkingtreding van de verordening. Dit wordt verder uitgewerkt in artikel 7 van de verordening.

Het eerste lid bevat de termijn waarin de vergunningplicht – en dus: het verbod op verhuur zonder verhuurvergunning – niet geldt voor bestaande verhuursituaties. De gemeenteraad kan zelf de duur van de termijn bepalen, zolang deze maar minimaal de in artikel 24 van de wet genoemde termijn van zes maanden is. Omwille van duidelijkheid wordt voorgesteld om een concrete datum te noemen.

Bij het noemen van een datum is het van belang om rekening te houden met het feit dat bestaande regelingen inzake een verhuurvergunning, de exploitatie van verhuurbemiddelingsbedrijven en het tegengaan van uitbuiting en onevenredige benadeling van huurders één jaar na inwerkingtreding van de wet vervallen. Als er voor de inwerkingtreding van de verhuurverordening al een regeling van kracht is, dan ligt het voor de hand ervoor te zorgen dat de nieuwe regels voor het einde van de overgangstermijn van één jaar voor bestaande situaties gelden zodat de oude en de nieuwe regels naadloos op elkaar aansluiten.

Opmerking verdient daarbij wel dat de overgangstermijn voor bestaande verhuursituaties zes maanden na inwerkingtreding van de verordening is. Bij bestaande regelgeving is er sprake van een overgangstermijn van één jaar na inwerkingtreding van de wet. Als de verhuurverordening meer dan zes maanden na de inwerkingtreding van de wet in werking treedt, is een naadloze overgang dus niet mogelijk.

Het tweede lid maakt zekerheidshalve expliciet, dat burgemeester en wethouders voor de in het eerste lid genoemde datum, 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 kunnen stellen dat burgemeester en wethouders niet bevoegd zijn om ten aanzien van die categorie verhuurvergunningen te verlenen. Dat is uiteraard onwenselijk, gelet op een ordelijke invoering van de verhuurvergunning.

Artikel 8. Intrekking oude vergunningstelsel

In artikel 25 van de wet is geregeld dat bepaalde bestaande vergunningstelsels van rechtswege één jaar na inwerkingtreding van deze wet komen te vervallen.

Stelt een gemeente die een dergelijk vergunningstelsel heeft, binnen dat jaar een verhuurverordening vast, dan moet het bestaande vergunningstelsel ingetrokken worden. Artikel 8 voorziet daarin. Bij het intrekken is het van belang om rekening te houden met de datum die in artikel 7 is genoemd. Om die reden is in artikel 8 als optie een concrete datum genoemd. Dit biedt huurders en verhuurders de meeste duidelijkheid. Als alternatief is een periode van zes maanden opgenomen.

Artikel 9. Inwerkingtreding

In artikel 9 dient de datum van inwerkingtreding te worden bepaald. Deze datum kan niet eerder gelegen zijn dan de datum van publicatie van de verordening in het gemeenteblad. Omdat het van belang is dat de betrokkenen (en ook voor de uitvoering, het toezicht en de handhaving) voldoende gelegenheid hebben om zich met de nieuwe regels vertrouwd te maken en zich erop in te stellen, verdient het echter aanbeveling om voor de inwerkingtreding meer tijd te nemen.

Artikel 10. Citeertitel

De wet spreekt al van verhuurverordening. Dit is dus de citeertitel van deze verordening. Het verdient aanbeveling daar de naam van de gemeente aan toe te voegen en eventueel een jaartal.

**Vereniging van
Nederlandse Gemeenten**

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag
+31 70 373 83 93

info@vng.nl

juli 2023

[vng.nl](https://www.vng.nl)