



IJZERMAN

EXTRA BIBOB-MOGELIJKHEID TEGEN HUISJESMELKERS

08 MEI 2023 | WETSWIJZIGING, NIEUWS

KIRSTEN FLOREN

Momenteel kan de Wet Bibob bij de aanpak van de problematiek rond huisjesmelkers worden ingezet bij omgevingsvergunningen bouw en bij vergunningen op basis van de Huisvestingswet. Het lijkt in de Bibob-wereld een beetje aan de aandacht ontglipt te zijn, maar daar wordt binnenkort een extra mogelijkheid aan toegevoegd. Via de Wet goed verhuurderschap kunnen gemeenten een vergunningplicht creëren waarop de Wet Bibob kan worden toegepast. De Wet goed verhuurderschap treedt waarschijnlijk op 1 juli 2023 in werking.

In deze wet zijn landelijke regels ten aanzien van goed verhuurderschap opgenomen. Zo dient de huurovereenkomst op papier te worden gezet en dient de verhuurder aan de huurder schriftelijk informatie te verstrekken over zijn rechten en plichten.^[1] Gemeenten zijn verantwoordelijk voor toezicht op en handhaving van deze algemene regels.^[2] Daarnaast biedt de wet gemeenten de mogelijkheid twee typen verhuurvergunningen in te stellen: voor de verhuur van reguliere woonruimten en voor de verhuur van verblijfruimten aan arbeidsmigranten. Op deze vergunningen kan de Wet Bibob worden toegepast.

VERHUURVERGUNNING

De gemeenteraad kan in een verhuurverordening een vergunningplicht voor verhuur van reguliere woonruimte en voor verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten opnemen.^[3] Verhuurders hebben dan een vergunning nodig van het college van burgemeester en wethouders.^[4] Door middel van een verhuurvergunning kunnen gemeenten eisen stellen aan verhuurders, door het verbinden van (limitatief in de wet opgenomen) voorwaarden aan de vergunning.^[5] Ook kunnen malafide verhuurders worden geweerd, door het weigeren of intrekken van de vergunning.^[6]

De vergunningplicht voor verhuur van reguliere woonruimte kan alleen worden ingesteld in gebieden in de gemeente waar de leefbaarheid onder druk staat.^[7] De gemeente dient dit te onderbouwen met feiten en cijfers. Anders kan het zijn dat de vergunningplicht geen stand houdt.^[8] Een vergunningplicht voor verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten geldt voor de gehele gemeente.^[9] Daarbij zal de gemeente ook moeten onderbouwen dat de vergunningplicht nodig en evenredig is.^[10]

BESTAANDE GEMEENTELIJKE REGELINGEN

Sommige gemeenten hebben momenteel in hun APV al regels opgenomen om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan, waaronder een vergunningplicht voor verhuurders. Bepalingen van gemeentelijke verordeningen die hetzelfde onderwerp regelen als de Wet goed verhuurderschap, zullen echter op grond van artikel 122 van de Gemeentewet van rechtswege vervallen. Dit zal gebeuren één jaar na inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap.^[11] Zo hebben gemeenten één jaar de tijd om hun verordeningen aan te passen.

WEIGERING/INTREKKING OP GROND VAN DE WET BIBOB

Ingevolge de artikelen 7 en 10 van de Wet goed verhuurderschap kan een verhuurvergunning worden geweigerd of ingetrokken op grond van de Wet Bibob.^[12] Op verhuurvergunningen wordt de Wet Bibob hetzelfde toegepast als op andere vergunningen. Zo kunnen verhuurvergunningen worden geweigerd of ingetrokken als ernstig gevaar bestaat dat de vergunning wordt gebruikt om crimineel voordeel te benutten (a-grond) of om strafbare feiten te plegen (b-grond).^[13] Met betrekking tot de b-grond dient, net als bij alle andere vergunningen, samenhang te bestaan tussen de gepleegde strafbare feiten en de activiteiten van de vergunning. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan illegale verhuur, bedreiging van huurders en overtreding van bouwregelgeving. Ook is het mogelijk Bibob-voorschriften aan de verhuurvergunning te verbinden op grond van artikel 3, zevende lid van de Wet Bibob of de verhuurvergunning te weigeren of in te trekken vanwege een vermoeden van een strafbaar feit ter verkrijging of behoud van de vergunning op grond van artikel 3, zesde lid van de Wet Bibob.

BEPERKINGEN

Het Bibob-instrument kent waarschijnlijk wel beperkingen. Die beperkingen vloeien voort uit de bescherming van de huurders en uit de bescherming van het eigendomsrecht van de verhuurder. Huurders kunnen namelijk (uiteraard) niet zomaar uit hun woning worden gezet. Evenmin kan de verhuurder worden verplicht de woning te verkopen. De gemeente kan echter wel optreden tegen de verhuurder, indien hij zonder vergunning verhuurt. In dat geval kan via een herstelsanctie worden afgedwongen dat de verhuurder de overtreding beëindigt.^[14] Ook is het dan mogelijk een

bestuurlijke boete op te leggen.^[15]

Verder wordt de woning verplicht in beheer genomen wanneer deze wordt verhuurd op het moment van intrekking.^[16] In bepaalde gevallen is dit ook mogelijk bij een weigering.^[17] Een beheerder gaat dan de huur innen en doen wat de verhuurder hoort te doen.^[18] In die zin wordt de huurder door het Bibob-onderzoek wel beschermd tegen eventuele intimidaties van of overtreding van bijvoorbeeld bouwvoorschriften door de verhuurder. Het risico dat de verhuurder bijvoorbeeld belastingfraude pleegt, wordt echter niet weggenomen. Datzelfde geldt voor het gevaar op de a-grond. Ook zonder vergunning kan de verhuurder (uit strafbare feiten verkregen) vermogen uiteindelijk in zijn verhuurde onroerend goed investeren. De verhuurder blijft ook recht hebben op huurinkomsten.^[19]

AFSLUITING

Waarschijnlijk treedt op 1 juli 2023 de Wet goed verhuurderschap in werking. Deze wet biedt gemeenten de mogelijkheid een verhuurvergunningplicht in te stellen voor de verhuur van reguliere woonruimte en voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. Op deze verhuurvergunningen kan de Wet Bibob worden toegepast. Daarmee hebben gemeenten een extra instrument in handen in de aanpak van huisjesmelkers.

DE NIEUWSBRIEF ONTVANGEN?

Meld u zich dan onderaan de **homepagina** aan. U ontvangt dan een bericht als wij een nieuw artikel op onze website plaatsen.

VOETNOTEN

[1] Artikel 2 van de Wet goed verhuurderschap.

[2] Artikel 17 en artikel 18 van de Wet goed verhuurderschap.

[3] Artikel 5, eerste lid van de Wet goed verhuurderschap. Op grond van artikel 5, derde lid van de Wet goed verhuurderschap dient, net als bij een huisvestingsverordening, bij de voorbereiding van de verhuurverordening overleg te worden gevoerd met de andere gemeenten in de woningmarktregio.

[4] Een verhuurvergunning wordt van rechtswege verleend indien niet binnen de termijn van acht weken, die eenmalig met maximaal zes weken kan worden verlengd, op de aanvraag wordt beslist (artikel 9 van de Wet goed verhuurderschap).

[5] Artikel 8, eerste lid (verhuur reguliere woonruimte) en artikel 8, tweede lid (verhuur verblijfsruimte aan arbeidsmigranten) van de Wet goed verhuurderschap.

[6] Artikel 7 (weigering) en artikel 10 (intrekking) van de Wet goed verhuurderschap.

[7] Artikel 5, eerste lid aanhef en onder a en artikel 5, tweede lid van de Wet goed verhuurderschap.

[8] *Kamerstukken II* 2022/23, 36130, nr. 11, p. 29; *Kamerstukken II* 2021/22, 36130, nr. 3, p. 13 en p. 25.

[9] Artikel 5, eerste lid aanhef en onder b van de Wet goed verhuurderschap.

[10] *Kamerstukken II* 2021/22, 36130, nr. 3, p. 32.

[11] Artikel 25 van de Wet goed verhuurderschap.

[12] Artikel 7, tweede lid aanhef en onder c (weigering) en artikel 10, tweede lid (intrekking) van de Wet goed verhuurderschap. De toepasbaarheid van de Wet Bibob vloeit voort uit de Wet goed verhuurderschap en niet uit artikel 7, eerste lid van de Wet Bibob. Dit artikellid, waarin is opgenomen dat gemeentelijke vergunningen kunnen worden geweigerd of ingetrokken op grond van de Wet Bibob, is namelijk een restbepaling (*Kamerstukken I* 2011/12, 32676, C, p. 7).

[13] Artikel 3 van de Wet Bibob.

[14] Artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Awb.

[15] Artikel 19, tweede lid van de Wet goed verhuurderschap. Indien een bestuurlijke boete wordt opgelegd voor het zonder vergunning verhuren van een woning, dan wordt deze in principe openbaar gemaakt (artikel 20, eerste lid van de Wet goed

verhuurderschap).

[16] Artikel 10, vierde lid en artikel 12, tweede lid van de Wet goed verhuurderschap.

[17] Artikel 7, vierde lid en artikel 12, eerste lid van de Wet goed verhuurderschap. Als een woning verplicht in beheer wordt genomen, dan wordt dat besluit in principe openbaar gemaakt (artikel 20, eerste lid van de Wet goed verhuurderschap).

[18] Artikel 11 van de Wet goed verhuurderschap.

[19] De geïnde huur wordt verrekend met de kosten voor het beheer en het uitvoeren van noodzakelijke werkzaamheden aan het pand (artikel 15, tweede lid van de Wet goed verhuurderschap).