

M E M O

Aan: Gemeenteraad
Van: Hein de Haan
Datum: 27 juni 2025
Onderwerp: Stand van zaken onderzoek naar invoering verhuurverordening

Graag informeren wij u via deze memo over de stand van zaken rond de invoering van een algemene verhuurvergunning via een verhuurverordening.

Aanleiding

Op 3 december 2024 is het herziene Plan van Aanpak voor de Vlietzone vastgesteld. Eén van de maatregelen uit dit plan is de invoering van een Algemene Verhuurvergunning op basis van de Wet goed verhuurderschap. Dit instrument is bedoeld om misstanden in de particuliere verhuur tegen te gaan en de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. In het Plan van Aanpak is opgenomen dat deze maatregel - inclusief de financiële consequenties - nader moet worden uitgewerkt voordat tot invoering kan worden overgegaan. Hieronder informeren wij u over de stand van zaken van dit uitwerkingsproces.

Wettelijk kader en doelstelling

De algemene verhuurvergunning op basis van de Wet goed verhuurderschap houdt in dat alle particuliere verhuurders in een aangewezen buurt of wijk een vergunning moeten aanvragen voor hun verhuuractiviteiten. Deze maatregel mag alleen worden ingevoerd in gebieden waar overtuigend onderbouwd kan worden dat de leefbaarheid ermee verbetert.

Het doel van de vergunning is het toezicht op particuliere verhuurders te versterken en misstanden zoals te hoge huren, overbewoning, verloedering en criminele activiteiten effectiever aan te pakken. Bij verhuurders die zich volgens de regels van de Wet goed verhuurderschap niet integer gedragen, kan een vergunning worden geweigerd of kan de vergunning weer worden ingetrokken.

De meeste onderdelen van de vergunning zijn wettelijk vastgelegd. De gemeenteraad bepaalt echter zelf:

- In welke buurten of wijken de vergunning verplicht wordt;
- Welke aanvullende eisen aan verhuurders worden gesteld, zoals het inzichtelijk maken van de puntentelling als bewijslast voor de huurprijs of het hebben van een onderhoudsplan.

Proces: 7 fasen

De uitwerking van de verhuurverordening verloopt in de volgende fasen:

1. Inventarisatie: inrichting van projectteam, dataverzameling en analyse
2. Scenariovorming: scenario's opstellen en inzicht in de (financiële) gevolgen per scenario. Samenvatten in een informerende brief.
3. Aanbieden informerende brief aan de raad met uitgangspunten en scenario's, bevindingen van de raad ophalen.
4. Ontwerpverordening: opstellen ontwerp en onderbouwing
5. Inspraak en besluitvorming door de raad
6. Voorbereiding implementatie
7. Behandeling vergunningaanvragen

Fase 1 is inmiddels afgerond. We hebben een multidisciplinair projectteam samengesteld, de juridische kaders in kaart gebracht, kansen en risico's geanalyseerd, voorbeelden van andere gemeenten bestudeerd en het externe bureau RIGO ingeschakeld voor inhoudelijke ondersteuning.

Momenteel bevinden we ons in fase 2, de scenariovorming. We onderzoeken welke buurten en wijken en welke aanvullende eisen voor verhuurders het meest passend zijn, zowel voor de Vlietzone als mogelijk breder in de stad. Per scenario brengen we de verwachte personeelscapaciteit en bijhorende investeringen in beeld. Dit onderzoek is in de afrondende fase. De uitkomsten van fase 2 verwerken we in een informerende brief.

Vervolgstappen

Begin Q4 van dit jaar willen wij u deze informerende brief aan u voorleggen en horen we graag uw bevindingen over de uitwerking van de scenario's en de (financiële) gevolgen daarvan. Op basis van de bevindingen starten wij daarna met fase 4: het opstellen van ontwerpverordening inclusief de noodzakelijke onderbouwing.

Wij vertrouwen erop u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.