

Jaar 2006
Afdeling 3A
Nummer 71/110
Publicatiedatum 8 maart 2006

Onderwerp

Intrekking van de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 1998 en vaststelling van de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2006.

De Gemeenteraad van Amsterdam,

Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van 10 januari 2006 (Gemeenteblad 2006, afd. 1, nr. 110);

Overwegende:

- dat de wijze waarop woning- en kamerbemiddelingsbureaus woningen aanbieden de laatste jaren gewijzigd is, omdat minder feitelijk kantoor wordt gehouden en het aanbieden van woningen veelal via een website geschiedt;
- dat in verband met problemen met toezicht en handhaving het wenselijk is dat de woning- en kamerbemiddelingsbureaus die via een website de woning- of kamerzoekende en woningaanbieder bij elkaar brengen ook een vergunning aanvragen;
- dat de aansprakelijkheid voor misstanden bij de woningaanbieder behoort te liggen indien de website slechts de woningzoekende en de woningaanbieder bij elkaar brengt en geen andere bemiddelingsactiviteiten (tegen vergoeding) worden gepleegd;
- dat er gelet op het bovenstaande twee soorten vergunningen dienen te komen, zonder dat de definitie van bemiddeling wordt gewijzigd, zodat de vervanging van de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 1998 noodzakelijk is,

Besluit:

- I in te trekken de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 1998 met ingang van 1 april 2006, zoals vastgesteld bij zijn besluit van 8 april 1998, nr. 190 (Gemeenteblad 1998, afd. 3, nr. 68), en laatstelijk gewijzigd bij zijn besluit van 24 november 2004, afdeling 3A, nr. 277/740;
- II vast te stellen de volgende

Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2006.

Hoofdstuk 1. Algemeen.

§ 1. Begripsbepalingen.

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

-
- a woonruimte: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
 - b bemiddeling: zowel het tegen vergoeding registreren van woning- of kamerzoekenden als het bedrijfsmatig of bij wijze van beroep of gewoonte, handelend als tussenpersoon, doen aanbieden van woonruimte van derden aan een woning- of kamerzoekende;
 - c woning- en kamerbemiddelingsbureau: een natuurlijk persoon die handelend onder eigen naam of handelsnaam bemiddeling verleent bij het verkrijgen dan wel beschikbaar stellen van woonruimte;
 - d huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte; bij niet-geliberaliseerde woonruimte is de huurprijs gebaseerd op het woningwaarderingstelsel, behorende bij het Besluit Huurprijzen woonruimte.

Hoofdstuk 2. De vergunning.

§ 1. Verbodsbepaling.

Artikel 2

1. Het is verboden, zonder of in afwijking van een vergunning van Burgemeester en Wethouders:
 - a bemiddeling te verlenen bij het verkrijgen van woonruimte;
 - b zich met dat doel te vestigen of op te treden als woning- en kamerbemiddelingsbureau.
2. Het in het eerste lid vermelde verbod is niet van toepassing op:
 - a toegelaten instellingen als vermeld in art. 70 van de Woningwet;
 - b makelaars in onroerende goederen die lid zijn van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM of van de Makelaarsvereniging Amsterdam.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van doelmatigheid, in andere dan in het tweede lid genoemde gevallen, het in het eerste lid vermelde verbod niet van toepassing verklaren.

§ 2. Vergunningverlening.

Artikel 3

1. Voor het aanvragen van een vergunning wordt gebruik gemaakt van een door Burgemeester en Wethouders vastgesteld formulier.
2. De aanvraag moet vergezeld gaan van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a een verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in de Wet op de justitiële documentatie met betrekking tot de aanvrager en van het hoofd of van de beheerder van het bureau;
 - b een korte beschrijving van de wijze waarop de administratie zal worden gevoerd. Onder dit punt dient ook een opgave te worden verstrekt van het tot het bureau behorende woning- of kamerbestand dan wel de wijze waarop de aanvrager zich voorstelt, de beschikking over een dergelijk bestand te verkrijgen;
 - c een opgave van de bemiddelingscondities en de tarieven die voor bemiddeling zullen gelden;

-
- d* een uittreksel uit het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen andere gegevens en bescheiden vragen dan de in de voorgaande leden genoemde.

Artikel 4

1. Burgemeester en Wethouders beslissen binnen zes weken op de aanvraag.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen hun beslissing met ten hoogste zes weken verdagen.

Artikel 5

1. Burgemeester en Wethouders weigeren een vergunning in ieder geval, indien naar hun oordeel gegronde vrees bestaat, dat de aanvrager bij het verlenen van bemiddeling bij het verkrijgen van woonruimte het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte zal schaden of dat daarbij het belang van de betrokken kamer- of woningzoekende onvoldoende zal zijn gewaarborgd.
2. Gegronde vrees bestaat in ieder geval, indien de vergunning de afgelopen drie jaar is geweigerd of ingetrokken.

Artikel 6

1. De vergunning wordt gesteld ten name van de natuurlijke persoon, die als aanvrager optreedt en is niet overdraagbaar.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen de vergunning voor een periode van vijf jaar.

Hoofdstuk 3. Verplichtingen van de vergunninghouder.

Artikel 7

1. De vergunninghouder is verplicht wijzigingen in de omstandigheden die geleid hebben tot de vergunningverlening onmiddellijk door te geven aan Burgemeester en Wethouders.
2. De vergunninghouder is verplicht een afschrift van de vergunning, deze verordening, de bemiddelingsvoorwaarden en de -tarieven op zodanige wijze ter inzage te leggen, dat daarvan ongehinderd kennis kan worden genomen.
3. Bij bemiddeling via internet worden de vergunning, deze verordening, de bemiddelingsvoorwaarden en de -tarieven op de website geplaatst.

Artikel 8

1. De vergunninghouder geeft desgevraagd inzage in zijn gehele administratie.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot de uitvoering van het in het eerste lid gestelde.

Artikel 9

Indien de vergunninghouder niet binnen vier maanden een reëel aanbod aan de kamer- of woningzoekende kan doen overeenkomstig de door laatstgenoemde bij inschrijving kenbaar gemaakte wensen, is deze desgevraagd verplicht, het gehele inschrijfgeld terug te betalen.

Artikel 10

1. De vergunninghouder mag met betrekking tot zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot de grens bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag uitsluitend bemiddelen, indien de overeen te komen huurprijs de maximale huurprijsgrens uit bijlage I van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte niet overschrijdt.
2. De vergunninghouder mag met betrekking tot onzelfstandige woonruimte uitsluitend bemiddelen, indien de overeen te komen huurprijs de maximale huurprijsgrens uit bijlage II van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte niet overschrijdt.
3. Indien de aangeboden prijs meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte, is de vergunninghouder verplicht, de huurprijs en de kosten voor het meerdere te specificeren.

Artikel 11

1. De vergunninghouder is verplicht, alvorens tot het verlenen van bemiddeling bij het verkrijgen van woonruimte, dan wel tot (onder)verhuur van woonruimte over te gaan, de eigenaar van de woonruimte in de zin van de Huisvestingswet een schriftelijke toestemming te vragen.
2. De vergunninghouder is verplicht, alvorens een woonruimte ter bemiddeling dan wel ter verhuur aan te bieden, vooraf bij de Dienst Wonen te informeren, of voor de desbetreffende woonruimte een huisvestingsvergunning nodig is en, zo ja, of deze zal worden verleend. Indien blijkt, dat de huisvestingsvergunning niet zal worden verleend, dient de vergunninghouder zijn medewerking aan de desbetreffende verhuur te onthouden.

Artikel 12

1. Wanneer de bemiddeling uitsluitend inhoudt het via een website bij elkaar brengen van de woning- of kamerzoekende en de woningaanbieder gelden de verplichtingen van de vergunninghouder genoemd in de artikelen 10 en 11 voor de woningaanbieder.
2. In het geval bedoeld in het eerste lid is de vergunninghouder verplicht de gegevens van de woningaanbieder te registreren en desgevraagd beschikbaar te stellen aan Burgemeester en Wethouders.
3. Indien de vergunninghouder weigert de gegevens bedoeld in het tweede lid beschikbaar te stellen is hij tevens aansprakelijk voor handelingen in strijd met deze verordening door de woningaanbieder.
4. De vergunninghouder is verplicht de gegevens bedoeld in het tweede lid tenminste vijf jaar te bewaren.

Hoofdstuk 4. Sancties.

§ 1. Intrekken van een vergunning

Artikel 13

1. Indien de bepalingen van deze verordening naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders niet of niet behoorlijk worden nageleefd of indien blijkt dat de vergunninghouder bij het verlenen van bemiddeling bij het verkrijgen van woonruimte de bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte heeft geschaad of indien hij naar hun oordeel daarbij het belang van betrokken kamer- of woningzoekende onvoldoende heeft gewaarborgd, kunnen zij aan de vergunninghouder een waarschuwing zenden.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen in ieder geval de vergunning intrekken, indien:
 - a niet wordt voldaan aan de waarschuwing als bedoeld in het eerste lid;
 - b zij is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens;
 - c gedurende de in artikel 6 vermelde vergunningsperiode of gedurende een eventuele daaraan voorafgaande vergunningsperiode voor een tweede keer een overtreding plaatsvindt;
 - d niet binnen redelijke termijn na de vergunningverstrekking wordt overgegaan tot daadwerkelijke bemiddelingsactiviteiten;
 - e de vergunninghouder niet meer in de omstandigheden verkeert op basis waarvan de vergunning is verleend.
3. Het besluit tot intrekking van de vergunning wordt bekendgemaakt.

§ 2. Strafbare feiten.

Artikel 14

1. Hij die handelt in strijd met het bij of krachtens de artikelen 2 en 7 tot en met 12 bepaalde, wordt, voorzover overtreding van het in deze artikelen bepaalde niet elders reeds strafbaar is gesteld, gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie.
2. Bij de veroordeling wegens een overtreding als vorenbedoeld kan de rechter de openbaarmaking van zijn uitspraak gelasten.

Hoofdstuk 5. Toezicht en opsporing.

Artikel 15

1. Met het toezicht op de naleving van de bepalingen van deze verordening zijn belast de door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen ambtenaren.
2. Met de opsporing van de strafbare feiten als bedoeld in artikel 13 zijn belast de aangewezen ambtenaren die tevens buitengewoon opsporingsambtenaren zijn als bedoeld in artikel 142 van het Wetboek van Strafvordering.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen.

Artikel 16

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van de bepalingen in hoofdstuk 3 voor zover toepassing gelet op het belang van de vergunninghouder leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 17

De Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 1998 wordt per 1 april 2006 ingetrokken.

Artikel 18

1. Vergunningen verleend krachtens de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 1998 gelden als vergunningen verleend op grond van deze verordening.
2. Indien vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening een aanvraag om een vergunning op grond van de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 1998 is ingediend en vóór het vermelde tijdstip daarop niet is beslist, wordt daarop de overeenkomstige bepaling van de onderhavige verordening toegepast.
3. Gebods- en verbodsbepalingen waarvoor een vergunning is vereist krachtens deze verordening en die niet voorkomen in de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 1998, zijn niet van toepassing:
 - a gedurende twee maanden na de inwerkingtreding van deze verordening;
 - b na onder a vermelde termijn, indien binnen deze termijn een aanvraag voor een vergunning is ingediend, totdat door het bevoegde bestuursorgaan onherroepelijk op deze aanvraag is beslist.

Artikel 19

Deze verordening treedt in werking op 1 april 2006.

Artikel 20

Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2006.;

- III Burgemeester en Wethouders te machtigen tot het nemen van de uit de onder II vermelde verordening voortvloeiende uitvoeringsbesluiten;
- IV te bepalen, dat de onder I vermelde verordening met toepassing van artikel 139 van de Gemeentewet zal worden bekendgemaakt onmiddellijk nadat deze is vastgesteld.

Artikelsgewijze toelichting op de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2006.

Art. 1.

- a. woonruimte: in deze verordening wordt het in de regelgeving gangbare begrip woonruimte gehanteerd, hieronder valt zowel onzelfstandige als zelfstandige woonruimte;
- b. bemiddeling: een bemiddelaar is primair een tussenpersoon die een overeenkomst van huur en verhuur tot stand brengt, waarna zijn opdracht in beginsel is geëindigd. Wanneer het bemiddelingsbureau naast de bemiddeling ook andere activiteiten verricht, zoals het innen van de huur, wordt het geen beheren, maar blijft het bemiddelen.

Art. 2.

1.
 - a De vergunning is vereist voor alle gevallen van bemiddeling ongeacht de hoogte van de huur.
3. Voor met name brancheorganisaties bestaat de mogelijkheid vrijstelling van de vergunningplicht aan te vragen. Burgemeester en Wethouders zullen de criteria c.q. voorwaarden voor een dergelijke vrijstelling vastleggen in beleidsregels. Het betreft dan zaken als het beschikken over heldere statuten van een rechtspersoon, doorzichtige bedrijfsvoering, tuchtrechtelijke afspraken enz. en de wijze waarop en de termijn waarvoor vrijstelling plaatsvindt. De vrijstelling kan plaatsvinden door middel van een vrijstellingsbeschikking of een convenant.

Art. 5.

Dit artikel is voortaan imperatief geformuleerd, zodat een vergunning wordt geweigerd wanneer gegronde vrees bestaat dat het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte zal worden geschaad. Om een woning- en kamerbemiddelingsbureau de kans te geven zich aan de regels te houden, mag na 3 jaar een nieuwe aanvraag ingediend worden.

Art. 7.

Het is niet meer van deze tijd om de vergunning op te hangen. Voldoende is dat de woning- of kamerzoekende er in ieder geval kennis van kan nemen. Gegevens moeten ook op de website opgenomen worden. De vergunning kan daartoe worden gescand. De verordening kan middels een link naar www.wonen.amsterdam.nl kenbaar worden gemaakt.

Art. 10.

De huurprijs moet vastgesteld worden op grond van het woningwaarderingstelsel. Boven de huurtoeslaggrens is de huurprijs geliberaliseerd. Het vierde lid is geschrapt daar het sluiten van overeenkomsten in feite een beheertaak is.

Art. 11.

Om te voorkomen dat een woning door een huurder zonder toestemming wordt onderverhuurd, is altijd een verklaring van de juridisch eigenaar vereist. Een onderhuurder krijgt geen huisvestingsvergunning. In dat geval kan huisbewaring aangevraagd worden.

Art. 12.

Dit artikel is nieuw, daar bemiddeling steeds meer slechts via internet plaatsvindt. Wanneer het bemiddelingsbureau slechts bouwer is van de website en geen andere activiteiten verricht, gelden de verplichtingen uit artikel 10 en 11 voor de woningbieder. Dat is degene die een woning ter bemiddeling aanbiedt. Wanneer de vergunninghouder de gegevens van de woningaanbieder niet wil of kan verstrekken is hij mede-aansprakelijk voor misstanden door de woningaanbieder.

Art. 15.

Er worden toezichthouders aangewezen als bedoeld in artikel 5:11 van de Algemene wet bestuursrecht.

Art. 16

Handhaving van de regels prevaleert. Slechts in bijzondere onvoorziene omstandigheden kan de hardheidsclausule toegepast worden.

Art. 18

Verleende vergunningen op grond van de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 1998 blijven geldig. Gebods- en verbodsbepalingen op grond van de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2006 treden voor reeds verleende vergunningen pas twee maanden na inwerkingtreding in werking.

*Aldus besloten door de Gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 1 maart 2006.*

De Voorzitter

De Raadsgriffier