Aan de leden

Datum
12 januari 2022
Kenmerk
TLE/U202200003
Lbr. 22/003
Telefoonnummer
070 3738393
Bijlage(n)
4

Onderwerp
Wijziging VNG Model Huisvestingsverordening; toevoeging regels opkoopbescherming

Geachte leden van college en gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u de aangepaste VNG Model Huisvestingsverordening.

Aanleiding

Op 1 januari 2022 krijgen gemeenten de mogelijkheid om een regeling opkoopbescherming op te nemen in de Huisvestingsverordening. Middels een amendement is de Huisvestingswet 2014 hiervoor gewijzigd (nieuw hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming). De opkoopbescherming maakt het mogelijk dat de gemeente in aangewezen gebieden een verbod kan instellen op het in gebruik geven (het verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment zonder vergunning van burgemeester en wethouders, gedurende een periode van 4 jaar na de leveringsdatum. Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is.

De opkoopbescherming heeft de vorm van een vergunningsstelsel onder de Huisvestingswet 2014. Wanneer de gemeente gebruik wil maken van de mogelijkheid moet het instrument dan ook opgenomen worden in de Huisvestingsverordening en voorzien worden van een onderbouwing. Een gemeente die nog geen Huisvestingsverordening heeft, kan zo'n verordening alsnog vaststellen alleen om de opkoopbescherming in te voeren.
Omdat hier een vergunning wordt geïntroduceerd, is het ook mogelijk om voor het in behandeling nemen van die vergunningaanvraag leges te heffen. Het is daarbij raadzaam de belastingafdeling van de gemeente ook in te lichten over de wijzigingen.

Aangepaste VNG Model Huisvestingsverordening

De VNG heeft gegeven de introductie van dit nieuwe instrument de huidige Model Huisvestingsverordening, zoals laatstelijk gewijzigd in augustus 2021 (toevoeging regels toeristische verhuur), aangepast. Aan de Model Huisvestingsverordening is een facultatief hoofdstuk 3B toegevoegd waarmee gemeenten de opkoopbescherming kunnen invoeren.

Bijlagen

Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Nassaulaan 12 Den Haag | Postbus 30435 | 2500 GK Den Haag
070 - 373 83 93 | info@vng.nl

Deze ledenbrief bevat 4 bijlagen:

- **Bijlage 1 - Was-wordt-tabel wijziging Model Huisvestingsverordening (gewijzigd model, januari 2022).** Deze kan desgewenst gebruikt worden voor de raadsvoordracht voor de wijziging van de verordening.
- **Bijlage 2 - Model Raadsbesluit wijziging Huisvestingsverordening**: Opgemaakt in Word 2.0 format (DROP) voor publicatie.
- **Bijlage 3 - Geconsolideerde tekst Model Huisvestingsverordening (gewijzigd model, januari 2022)**, met wijzigingen bijgehouden.
- **Bijlage 4 - Handreiking opkoopbescherming, voor de gemeentelijke uitvoeringspraktijk**.

Meer informatie
De geconsolideerde teksten van de VNG-modellen (met de bijbehorende toelichtingen) zijn ook te raadplegen via de Kennisbank Decentrale Regelgeving (KDER): www.decentraleregelgeving.nl. De VNG-modelverordeningen (zonder de toelichtingen) staan ook in Modellen Decentrale Regelgeving (MDR): https://puc.overheid.nl/mdr/.

Voor vragen over deze ledenbrief kunt u terecht bij het informatiecentrum van de VNG (070-373 8393 of e-mail: info@vng.nl).

Met vriendelijke groet,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



L.K. Geluk
Algemeen directeur

Was-wordt-tabel wijziging Model Huisvestingsverordening (gewijzigd model, januari 2022)

Leeswijzer modelbepalingen
- [**…**] of [**iets**] = door gemeente in te vullen. **-** [*iets*] = facultatief. - [iets **OF** iets] = door gemeente te kiezen. - Combinaties zijn ook mogelijk. In de 'bestaande tekst' zijn de woorden en leestekens waaraan iets verandert, *cursief* gezet. In de 'nieuwe tekst' zijn de nieuwe woorden en leestekens **vet** gedrukt.

Na artikel 21j wordt een hoofdstuk ingevoegd (artikel I, onderdeel A, van het wijzigingsbesluit), luidende:

Bestaande tekst	**Nieuwe tekst**
	[*Hoofdstuk 3B. Opkoopbescherming* ***Artikel 21k. Definities*** ***In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:*** ***- beschermde woonruimte: in artikel 21l, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;*** ***- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;*** ***- verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.*** ***Artikel 21l. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte*** ***1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.*** ***2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:*** ***[a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:*** ***1. […];*** ***2. […], en*** ***3. […], en;*** ***OF*** ***a. die gelegen is in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente;]*** ***b. waarvan de WOZ-waarde niet [meer bedraagt dan […] OF niet minder***

	bedraagt dan […] maar niet meer dan […]]; ***c. die op de datum van inschrijving:*** ***1. vrij was van huur en gebruik;*** ***2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of*** ***3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;*** ***d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en*** ***e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie[, en OF .]*** ***[f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.]*** ***3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.*** ***Artikel 21m. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming*** ***Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op [de website van de gemeente OF […]]. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.*** ***Artikel 21n. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend*** ***1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.*** ***2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.***

	Artikel 21o. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend ***1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:*** ***a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;*** ***b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;*** ***c. […].*** ***2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.*** ***3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 21n, kan de vergunning worden geweigerd.*** ***Artikel 21p. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming*** ***Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:*** ***a. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;*** ***b. […].]***

Artikel 22 (artikel I, onderdeel B, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	**Nieuwe tekst**
Artikel 22. Bestuurlijke boete 1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, 23a, 23b, 23c, *23d* en 23e van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet alsmede handelen in strijd met	**Artikel 22. Bestuurlijke boete** 1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, **[***23a, 23b, 23c****[****, **OF** *en****]*** *23e***]** **[*****en 41, eerste lid,*****]** van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet alsmede

artikel 21j kan worden beboet met een bestuurlijke boete. 2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens: a. voor overtreding van artikel 8, eerste lid, van de wet: € 410; b. voor overtreding van artikel 21j: € 410 voor een natuurlijk persoon en € 2.250 voor een rechtspersoon; c. voor overtreding van de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede of derde lid, *23d* of 23e van de wet: € 8.200; d. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21, 22, eerste lid, 23b, eerste lid, 23c, eerste lid, van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 20.500; f. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21, 23b, eerste lid, of 23c, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 82.000.	handelen in strijd met artikel 21j kan worden beboet met een bestuurlijke boete. 2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens: a. voor overtreding van artikel 8, eerste lid, van de wet: € 410; b. voor overtreding van artikel 21j: € 410 voor een natuurlijk persoon en € 2.250 voor een rechtspersoon; **[***c. voor overtreding van de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede of derde lid, of 23e van de wet: € 8.200;***]** d. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21**[**, **OF of]** 22, eerste lid, **[**23b, eerste lid **of** 23c, eerste lid,**]** van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 20.500; **[*e. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 21.750;*]** f. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid**[**, **OF , of]** 21**[**, *23b, eerste lid, of 23c, eerste lid,***]** van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 82.000**[; OF** .**]** **[*g. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 87.000.*]**

Toelichting

Algemeen

[*Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) in werking getreden. Gemeenten hebben hiermee de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is. Zo'n vergunningenstelsel wordt aangeduid als een stelsel van opkoopbescherming.*

*De [**citeertitel Huisvestingsverordening**] wordt gewijzigd. In hoofdstuk 3B is een stelsel van opkoopbescherming opgenomen.*]

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdeel A
[*In dit onderdeel wordt een nieuw hoofdstuk ingevoegd. Met dit hoofdstuk 3B wordt voorzien in de invoering van opkoopbescherming.*]

Artikel I, onderdeel B
[*In dit onderdeel wordt in artikel 22 bepaald dat dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de genoemde artikelen van de wet. In het eerste lid wordt ook artikel 41, eerste lid, van de wet opgenomen. In het tweede lid, onder e en g, gaat het om overtreding van artikel 21l, eerste lid (verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming). De daar opgenomen boetes zijn de maxima die voortvloeien uit artikel 45, tweede lid, van de wet in verbinding met artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. In artikel 22, eerste en tweede lid, onder c, is artikel 23d van de wet geschrapt, omdat dit artikel geen verbodsbepaling bevat.*]

Leeswijzer modelbepalingen

- [**…**] of [**iets**] = door gemeente in te vullen.
- [*iets*] = facultatief.
- [iets **OF** iets] = door gemeente te kiezen.
- Combinaties zijn ook mogelijk.

Model Raadsbesluit wijziging Huisvestingsverordening

De raad van de gemeente [**naam gemeente**];
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van [**datum en nummer**];
gelet op de artikelen 4, 35 en 40, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014;
gezien het advies van de [**naam commissie**];
besluit :

Artikel I

Artikel I

De [**citeertitel Huisvestingsverordening**] wordt als volgt gewijzigd:

[*A*

Na artikel 21j wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 3B. Opkoopbescherming

Artikel 21k. Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:
- beschermde woonruimte: in artikel 21l, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.

Artikel 21l. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
[a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:
1. […];
2. […], en
3. […], en;
OF
a. die gelegen is in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente;]
b. waarvan de WOZ-waarde niet [meer bedraagt dan […] OF niet minder bedraagt dan […] maar niet meer dan […]];
c. die op de datum van inschrijving:
1. vrij was van huur en gebruik;
2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;

Leeswijzer modelbepalingen

- [**…**] of [**iets**] = door gemeente in te vullen.
- [*iets*] = facultatief.
- [iets **OF** iets] = door gemeente te kiezen.
- Combinaties zijn ook mogelijk.

d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie[, en OF .]
[f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.]
3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

Artikel 21m. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op [de website van de gemeente OF […]]. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

Artikel 21n. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 21o. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:
a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;
c. […].
2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 21n, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 21p. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:
a. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
b. […].]

B

Artikel 22 komt te luiden:

Leeswijzer modelbepalingen

- [**…**] of [**iets**] = door gemeente in te vullen.
- [*iets*] = facultatief.
- [iets **OF** iets] = door gemeente te kiezen.
- Combinaties zijn ook mogelijk.

Artikel 22. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, [*23a, 23b, 23c[, OF en] 23e] [en 41, eerste lid,]* van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet alsmede handelen in strijd met artikel 21j kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
a. voor overtreding van artikel 8, eerste lid, van de wet: € 410;
b. voor overtreding van artikel 21j: € 410 voor een natuurlijk persoon en € 2.250 voor een rechtspersoon;
[*c. voor overtreding van de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede of derde lid, of 23e van de wet: € 8.200;*]
d. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21[, **OF** of] 22, eerste lid, [*23b, eerste lid, of 23c, eerste lid,*] van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 20.500;
[*e. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 21.750;*]
f. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid[, **OF** , of] 21[*, 23b, eerste lid, of 23c, eerste lid,*] van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 82.000[; **OF** .]
[*g. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 87.000.*]

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op [**datum**].

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,
De griffier,

Model Huisvestingsverordening (gewijzigd model, januari 2022)

Leeswijzer modelbepalingen
- […] of [**iets**] = door gemeente in te vullen, zie bijvoorbeeld artikel 8.
- [iets **OF** iets] = door gemeente te kiezen, zie bijvoorbeeld artikel 4, eerste lid.
- [*iets*] = facultatief, zie bijvoorbeeld artikel 2, tweede lid.
- [**(iets)**] = een duiding ter illustratie of uitleg voor gemeente, zie bijvoorbeeld artikel 13, eerste lid.
- Combinaties zijn ook mogelijk, zie bijvoorbeeld artikel 2, eerste lid, onder a, voor een bepaling met een facultatief deel, delen waaruit gekozen dient te worden en (afhankelijk van die keuzen) waar iets ingevuld dient te worden.
- Ook wordt er gewerkt met varianten waaruit gekozen kan worden, zie bijvoorbeeld artikel 7.
- Eventuele nadere toelichting bij te maken keuzes is opgenomen in de artikelsgewijze toelichting.

Nadere uitleg is opgenomen in de VNG ledenbrief.

Besluit van de raad van de gemeente [naam gemeente] tot vaststelling van de Huisvestingsverordening [naam gemeente en eventueel jaartal] (Huisvestingsverordening [naam gemeente en eventueel jaartal])

De raad van de gemeente [**naam gemeente**];
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van [**datum en nummer**];
gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef [*en onder a en b*], 5[*, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 24*][, **OF** en] 35[, *40, tweede lid,*] van de Huisvestingswet 2014 [*en artikel 151d van de Gemeentewet*];
gezien het advies van de [**naam commissie**];
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening [naam gemeente en eventueel jaartal]

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities
In deze verordening wordt verstaan onder:
[- *inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;*]
- mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
[- *onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;*]
- wet*:* Huisvestingswet 2014;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
[- *woningmarktregio: [**beschrijving gebied**].*]

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
1. De volgende categorieën goedkope woonruimte, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:
    a. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] met een huurprijs beneden [de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag **OF** de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag **OF** de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag **OF** [**huurprijs**]];
    [b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente:

1. […];
2. […], en
3. […], en

OF

b. die gelegen zijn in de in bijlage [**nummer**] aangegeven delen van de gemeente], en

[*c. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:*

*1. [**omschrijving aard**];*

*2. [**omschrijving grootte**].*]

[*2. Het eerste lid is niet van toepassing op:*

a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;

b. onzelfstandige woonruimten;

c. bedrijfswoningen;

d. […].]

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning in aanmerking:

a. woningzoekenden met een inkomen lager dan [**inkomensgrens**];

b. meerderjarige woningzoekenden, en

c. […].

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. [Verhuurders **OF** Woningcorporaties **OF** Particuliere verhuurders] dragen in het kader van deze verordening zorg voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.

2. Zij stellen regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.

3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.

4. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

[*1. Een aanvraag om een huisvestingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.*]

2. Bij de aanvraag [*om een huisvestingsvergunning*] worden de volgende gegevens verstrekt:

a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;

b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;

c. huishoudinkomen;

d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;

e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;

f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;

g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort, en

h. […].

3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;

b. aan wie de vergunning is verleend;

c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;

d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen, en

e. […].

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt [*in ieder geval*] bekendgemaakt door publicatie [op een [*kosteloos toegankelijke*] gemeenschappelijk digitaal platform **EN/OF** in een huis-aan-huisblad].
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
    a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
    b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
    c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs
Variant 1
Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:
    a. woonruimte met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen dat recht geeft op huurtoeslag;
    b. eengezinswoningen wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste drie personen;
    c. woonruimte met ten minste vier kamers wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste vier personen;
    d. woonruimte met [**specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk)**] wordt voorrang gegeven aan [**huishoudens met een desbetreffende indicatie**];
    e. [**woonruimte met bepaalde aard, grootte of prijs**] wordt voorrang verleend aan [categorie woningzoekenden].

Variant 2
1. Woonruimte kan door de verhuurder aangemerkt worden als:
    a. goedkope woonruimte;
    b. eengezinswoning;
    c. grote gezinswoning;
    d. woonruimte met [**specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk)**], of
    e. [**woonruimte met bepaalde aard, grootte of prijs**].
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als:
    a. goedkope woonruimte wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen dat recht geeft op huurtoeslag;
    b. eengezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste drie personen;
    c. grote gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste vier personen;
    d. woonruimte met [**specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk)**] wordt voorrang gegeven aan [**huishoudens met een desbetreffende indicatie**];
    e. [**woonruimte met bepaalde aard, grootte of prijs**] wordt voorrang verleend aan [categorie woningzoekenden].

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding
Variant 1
Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan [**percentage**] van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan [**omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een tot de gemeente behorende kern)**].

Variant 2
Van de volgende in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte:
    a. [**…**];
    b. [**…**], en
    c. [**…**]
kan [**percentage**] van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan [**omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een tot de gemeente behorende kern)**].

Artikel 9. Voorrang bij urgentie

[1. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
OF
1. Voor de volgende categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is:

a. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] met een huurprijs beneden [de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag **OF** de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag **OF** de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag **OF** [**huurprijs**]];
[b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente:
1. [**…**];
2. [**…**], en
3. [**…**]
OF
b. die gelegen zijn in de in bijlage [**nummer**] aangegeven delen van de gemeente], en
[*c. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:*
*1. [**omschrijving aard**];*
*2. [**omschrijving grootte**].*]]

2. Onverminderd artikel 12, derde lid, van de wet behoren tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid, vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet en de woningzoekende die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met:

a. een [medische **EN/OF** sociale **EN/OF** financiële] indicatie;
b. een echtscheiding of de beëindiging van samenwoning, of
c. de renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte.

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

[*1. Een verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.*]
2. Het verzoek [*om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie*] gaat vergezeld van de volgende gegevens:

a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
b. omvang van het huishouden van de verzoeker;
c. aanduiding en motivering urgentiecategorie, en
d. [**…**].

3. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentiecategorie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
[*4. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vermeldt in ieder geval:*

a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;
b. datum van het verzoek om indeling in een urgentiecategorie, en
c. urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld.]

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken als de woningzoekende:

a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 9, eerste lid, is aan te merken;
b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren, of
c. [eenmaal **OF** tweemaal] een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd.

2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
3. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vervalt als de indeling in een urgentiecategorie vervalt of als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld.
4. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden

Variant 1 (beperkte regeling m.b.t. voorrang o.g.v. artikelen 7 en 8, waarbij het verder aan de verhuurders wordt overgelaten)

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
    a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;
    b. als tweede komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8;
    c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt, en
    d. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met c.
2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen [verhuurders **OF** woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Variant 2 (beperkte regeling m.b.t. voorrang o.g.v. artikel 9, waarbij het verder aan de verhuurders wordt overgelaten)

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
    a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie;
    b. als op grond van onderdeel a meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:
        1. als eerste komen in aanmerking vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet en woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, en
        2. als tweede komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn ingedeeld[*, waarbij voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8*], en
    c. als op grond van onderdeel b meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven beschikking tot indeling in een urgentiecategorie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking. Daarna komen de andere woningzoekenden in aanmerking, in volgorde van de datum van afgifte van de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie.
2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen [verhuurders **OF** woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

Variant 3 (uitgebreide regeling, waarbij de rangorde volledig of grotendeels op basis van de verordening bepaald wordt)

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
    a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie;
    b. als op grond van onderdeel a meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:
        1. eerst komen in aanmerking vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet en woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, en
        2. daarna komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn ingedeeld[*, waarbij voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8*];
    c. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;
    d. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8;
    e. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt, en

f. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met e.

[2. Als op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, dan gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven beschikking tot indeling in een urgentiecategorie voor op woningzoekenden met een later afgegeven beschikking, en woningzoekenden met een langere inschrijvingsduur in het inschrijfsysteem, bedoeld in artikel 4, voor op woningzoekenden met een minder lange inschrijvingsduur.

OF

2. Als op grond van het eerste lid meerdere woningzoekenden met dezelfde rangorde in aanmerking komen, wordt de vergunning door loting toegewezen aan één van deze woningzoekenden.]

Artikel 13. Vruchteloze aanbieding

1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 12 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende [**termijn (bijvoorbeeld maximaal 13 weken)**] vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 8 voor die woonruimte in aanmerking komen.
2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste [eenmaal **OF** tweemaal] overeenkomstig artikel 6 hebben aangeboden.
3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.
4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

[***Hoofdstuk 2A. Standplaatsen voor woonwagens***

Artikel 13a. Aanwijzing woonwagenlocatie

De standplaatsen die enkel voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als burgemeester en wethouders daarvoor een huisvestingsvergunning hebben verleend, zijn gelegen in de [volgende locaties van de gemeente:

a. […];
b. […], en
c. […].

OF

*in bijlage [**nummer**] aangegeven locaties van de gemeente].*

Artikel 13b. Standplaatsverbod behoudens huisvestingsvergunning

1. Het is verboden zonder huisvestingsvergunning of in afwijking daarvan een standplaats in gebruik te nemen of te hebben.
*2. Een huisvestingsvergunning voor een standplaats kan alleen worden verleend voor een standplaats op een aangewezen locatie waar standplaatsen voor woonwagens [zijn **OF** kunnen worden] ingericht (woonwagenlocatie).*
3. Een huisvestingsvergunning voor een standplaats kan alleen worden verleend aan een persoon die is ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen of die al beschikt over een huisvestingsvergunning voor een andere standplaats in de gemeente.
4. Bij overlijden van de vergunninghouder vervalt de huisvestingsvergunning voor de standplaats. Een achterblijvend persoon kan aanspraak maken op de overschrijving van de huisvestingsvergunning op zijn naam, mits deze persoon op de datum van overlijden op hetzelfde adres als de overledene in de gemeentelijke basisregistratie personen stond geregistreerd.

Artikel 13c. Toepasselijkheid van hoofdstuk 2

Op degenen die een standplaats zoeken (standplaatszoekenden) zijn de artikelen 3, aanhef en onder b, 4, tweede tot en met vijfde lid, 5, tweede en derde lid, 8 tot en met 11 en 13 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13d. Inschrijfsysteem voor standplaatsen

1. Burgemeester en wethouders zorgen voor een inschrijfsysteem voor standplaatsen, waarin alleen standplaatszoekenden kunnen worden ingeschreven die deel uitmaken van een culturele groep waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit. Daartoe worden in elk geval gerekend Roma, Sinti, reizigers en circus- en kermisfamilies met een woonwagenverleden.

2. Bij overlijden van de standplaatszoekende vervalt de inschrijving. Een achterblijvend persoon kan aanspraak maken op de inschrijving in het inschrijfsysteem, met behoud van de inschrijfdatum, mits deze persoon op de datum van overlijden op hetzelfde adres als de overledene in de gemeentelijke basisregistratie personen stond geregistreerd.
3. De inschrijving vervalt niet als de standplaatszoekende op grond van hoofdstuk 2 woonruimte krijgt toegewezen en deze accepteert.
4. Zodra een standplaats vrijkomt, stellen burgemeester en wethouders de ingeschrevenen in het inschrijfsysteem daarvan in kennis en wijzen zij hen erop dat zij een aanvraag om een huisvestingsvergunning voor die standplaats kunnen indienen.

Artikel 13e. Voorrangsregeling huisvestingsvergunning
1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een standplaats komen achtereenvolgens in aanmerking:
a. standplaatszoekenden die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen en een urgentieverklaring hebben;
b. standplaatszoekenden die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen en die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woonwagenlocatie;
c. standplaatszoekenden met een huisvestingsvergunning voor een andere standplaats op de betreffende woonwagenlocatie;
d. standplaatszoekenden die inwonen bij en in familierelatie staan tot een hoofdbewoner op een andere standplaats op de betreffende woonwagenlocatie;
e. standplaatszoekenden met een huisvestingsvergunning voor een standplaats op een andere woonwagenlocatie in de gemeente;
f. standplaatszoekenden die inwonen bij en in familierelatie staan tot een hoofdbewoner op een standplaats op een andere woonwagenlocatie in de gemeente;
*g. standplaatszoekenden die staan ingeschreven in het inschrijfsysteem en die vóór [**datum**] in een woonwagen op een standplaats woonden of hebben gewoond;*
h. overige standplaatszoekenden in de gemeente die staan ingeschreven in het inschrijfsysteem;
*[i. overige standplaatszoekenden uit de regio [**naam regio**] die staan ingeschreven in het inschrijfsysteem;]*
*[j. overige standplaatszoekenden uit de provincie [**naam provincie**].]*
2. Voor elk van de categorieën, genoemd in het eerste lid, geldt dat de standplaatszoekende met de oudste inschrijfdatum voorgaat op andere standplaatszoekenden uit dezelfde categorie.
3. Als een standplaatszoekende in aanmerking wil komen voor toepassing van de voorrangsregeling van het eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders voor zover noodzakelijk verlangen dat een standplaatszoekende aannemelijk maakt dat hij aan de genoemde vereisten voldoet.
[4. Een adviescommissie van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert burgemeester en wethouders over de toepassing van de voorrangsregeling voor zover het standplaatszoekenden betreft die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen.]
5. Burgemeester en wethouders kunnen om redenen van passendheid afwijken van de rangorde in het eerste lid. Deze afwijking wordt in de verleningsbeschikking afzonderlijk gemotiveerd.
6. Als een standplaatszoekende al over een huisvestingsvergunning voor een standplaats beschikt en een andere huisvestingsvergunning krijgt en daarvan gebruik maakt, vervalt daarmee de eerdere huisvestingsvergunning.

Artikel 13f. Overgangsbepaling
De hoofdbewoners van woonwagens op een standplaats die bij het in werking treden van dit hoofdstuk op dat adres staan ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie personen, beschikken van rechtswege over een huisvestingsvergunning voor hun standplaats.]

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Vergunning [*of ontheffing*] voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming[*; vrijstellingsmogelijkheid*]

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte[*; vrijstellingsmogelijkheid*]
1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;
b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en
d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten:
1. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] met een [huurprijs beneden [**huurprijs**] **EN/OF** koopprijs beneden [**koopprijs**]];
[2. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente:
A. [**…**];
B. [**…**], en
C. [**…**], en
OF
2. die gelegen zijn in de in bijlage [**nummer**] aangegeven delen van de gemeente], en
[*3. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:*
*A. [**omschrijving aard**];*
*B. [**omschrijving grootte**]*.]

[*2. Het eerste lid is niet van toepassing op:*
a. onzelfstandige woonruimten;
b. […].]
[*3. Als wijziging van de omstandigheden die hebben geleid tot een aanwijzing in het eerste lid daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders bij nadere regeling voor de daarin genoemde categorie of categorieën woonruimten vrijstelling verlenen van het verbod van het eerste lid.*]

Artikel 15. Aanvraag vergunning
1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
a. de naam en het adres van de eigenaar;
b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of bouwvergunning, en
d. […].
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 16. Voorwaarden en voorschriften
Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:
a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en
b. […].

Artikel 17. Weigeringsgronden
Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als:
a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of
d. […].

[***Artikel 17a. Aanwijzing ontheffingsplichtige woonruimte***
1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder ontheffing als bedoeld in artikel 21, tweede lid, van de wet:
a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;

b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en
d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten:
*1. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] met een [huurprijs beneden [**huurprijs**] **EN/OF** koopprijs beneden [**koopprijs**]];*
[2. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente:
*A. **[…]**;*
*B. **[…]**, en*
*C. **[…]**, en*
OF
*2. die gelegen zijn in de in bijlage [**nummer**] aangegeven delen van de gemeente], en*
[3. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:
*A. [**omschrijving aard**];*
*B. [**omschrijving grootte**].]*

[2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
a. onzelfstandige woonruimten;
*b. **[…]**.]*

3. De ontheffing kan slechts in de volgende gevallen worden verleend:
*a. **[…]**, of*
*b. **[…]**.*

4. De ontheffing kan worden verleend voor een bepaalde termijn. De artikelen 15 en 16 zijn van overeenkomstige toepassing.

5. Op een aanvraag om een ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.]

Paragraaf 3.2 Vergunning [*of ontheffing*] voor splitsing[*; vrijstellingsmogelijkheid*]

Artikel 18. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen[*; vrijstellingsmogelijkheid*]

1. De volgende categorieën gebouwen bevattende woonruimte mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte:

a. gebouwen [*in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders*] [**nadere duiding**]
[b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente:
1. […];
2. […], en
3. […], en

OF

b. die gelegen zijn in de in bijlage [**nummer**] aangegeven delen van de gemeente], en
[*c. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:*
*1. [**omschrijving aard**];*
*2. [**omschrijving grootte**].*]

[*2. Het eerste lid is niet van toepassing op:*
a. onzelfstandige woonruimten;
*b. **[…]**.*]

[*3. Als wijziging van de omstandigheden die hebben geleid tot een aanwijzing in het eerste lid daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders bij nadere regeling voor de daarin genoemde categorie of categorieën gebouwen vrijstelling verlenen van het verbod van het eerste lid.*]

Artikel 19. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en

c. [**...**].

Artikel 20. Voorwaarden en voorschriften
Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en
b. [**…**].

Artikel 21. Weigeringsgronden
Een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of
d. [**…**].

[***Artikel 21a. Aanwijzing ontheffingsplichtige gebouwen***
1. De volgende categorieën gebouwen bevattende woonruimte mogen niet zonder ontheffing als bedoeld in artikel 22, tweede lid, van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte:

*a. gebouwen [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] [**nadere duiding**];*
[b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente:
1. […];
2. […], en
3. […], en
OF
*b. die gelegen zijn in de in bijlage [**nummer**] aangegeven delen van de gemeente], en*
*[c. die [**ten minste één van**] de volgende kenmerken bezitten:*
*1. [**omschrijving aard**];*
*2. [**omschrijving grootte**].]*

[2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
a. onzelfstandige woonruimten;
b. […].]
3. De ontheffing kan slechts in de volgende gevallen worden verleend:
a. […], of
b. […].
4. De ontheffing kan worden verleend voor een bepaalde termijn. De artikelen 19, 20 en 21 zijn van overeenkomstige toepassing.
5. Op een aanvraag om een ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.]

[***Hoofdstuk 3A. Toeristische verhuur van woonruimte***

Artikel 21b. Vormen van toeristische verhuur
Variant 1
1. In dit hoofdstuk worden de volgende vormen van toeristische verhuur van woonruimte onderscheiden:

A: toeristische woningverhuur kort: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van hoogstens een maand;
B: toeristische woningverhuur lang: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van meer dan een maand maar niet meer dan zes maanden;
C: tweede woning: verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van meer dan zes maanden aan iemand die zijn hoofdverblijf elders heeft en daar als ingezetene is ingeschreven in de basisregistratie personen;

D: toeristische kamerverhuur kort: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van hoogstens een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft;
E: toeristische kamerverhuur lang: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van meer dan een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft;
*F: **[…]**.*

2. Het vorige lid is niet van toepassing op recreatiewoningen, woningruil en huisbewaring.
3. Waar in de volgende artikelen wordt verwezen naar een of meer vormen van toeristische verhuur van woonruimte, worden met de daar gebruikte letters de in het eerste lid genoemde vormen van toeristische verhuur van woonruimte bedoeld.

Variant 2
1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de volgende vormen van toeristische verhuur:
*a. **[…]**;*
*b. **[…]**, en*
*c. **[…]**.*
2. Het vorige lid is niet van toepassing op recreatiewoningen, woningruil en huisbewaring.

Artikel 21c. Registratienummer
1. Het is verboden woonruimte aan te bieden voor [een vorm van] toeristische verhuur van woonruimte die in een in het derde lid genoemd gebied ligt [en die behoort tot een daarbij genoemde vorm van toeristische verhuur van woonruimte], zonder daarbij het registratienummer van de woonruimte te vermelden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.
2. Voor elk van de te verhuren woonruimten wordt een registratienummer aangevraagd door middel van de website toeristischeverhuur.nl.
3. De in het eerste lid bedoelde gebieden [en vormen van toeristische verhuur van woonruimte] zijn:
*a. [**aangewezen gebied**]: [[**… (keuze één of meer letters uit het rijtje van artikel 21b, eerste lid, variant 1)**]][; [**aantal**] nachten];*
*b. **[…]**.*

Artikel 21d. Maximering aantal nachten toeristische verhuur; meldplicht
1. Als bij [een in het derde lid van het vorige artikel bedoelde categorie woonruimte voor een daarbij aangeduide vorm van] toeristische verhuur ook een aantal nachten is genoemd, is het verboden de woonruimte in een kalenderjaar voor meer dan het daar genoemde aantal nachten in gebruik te geven voor toeristische verhuur.
2. Dan is het bovendien verboden deze woonruimte in gebruik te geven zonder dat de aanbieder dit tevoren aan burgemeester en wethouders heeft gemeld met gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente. Een melding kan meer dan één nacht betreffen.
3. Als burgemeester en wethouders iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, er schriftelijk van in kennis hebben gesteld dat een woonruimte al voor het toegestane aantal nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur, is het die dienstverlener voor de rest van het jaar verboden voor die woonruimte aanbiedingen voor toeristische verhuur te tonen.

Artikel 21e. Vergunning toeristische verhuur; maximering en tijdelijke vergunningen[; vrijstelling][; overgangsbepaling]
1. In de volgende gebieden is het verboden woonruimte in gebruik te geven voor [de daarbij vermelde vorm of vormen van] toeristische verhuur zonder vergunning toeristische verhuur van burgemeester en wethouders of in afwijking daarvan:
*a. [**aangewezen gebied**]: [[**… (keuze één of meer letters uit het rijtje van artikel 21b, eerste lid, variant 1)**]][; [**aantal**] nachten];*
*b. **[…]**.*
*2. Burgemeester en wethouders kunnen voor een gebied een maximum aantal vergunningen vaststellen voor [de daarbij aangewezen vormen van] toeristische verhuur. Dan worden de vergunningen verleend voor de duur van hoogstens [**aantal**] jaar (tijdelijke vergunningen).*
[3. Als wijziging van de omstandigheden die hebben geleid tot een aanwijzing in het eerste lid daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders bij nadere regeling voor het daarin genoemde gebied [en voor de daarin genoemde vorm of vormen van toeristische verhuur] vrijstelling verlenen van het verbod van het eerste lid.]

*[4. Voor aanbieders die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van dit artikel aanboden voor toeristische verhuur, geldt het verbod van het eerste lid [niet gedurende de eerste zes maanden na inwerkingtreding van deze bepaling **OF** met ingang van [**datum**]].]*

Artikel 21f. Aanvraag vergunning, weigeringsgronden, voorwaarden en voorschriften

*1. Een aanvraag om een vergunning voor toeristische verhuur van woonruimte wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op [de website van de gemeente **OF** […]]. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.*

2. Behalve op grond van de toepassing van artikel 25 van de wet (bibob-toets), kan een vergunning ook worden geweigerd:

a. als het verlenen van de vergunning naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het leefmilieu in de omgeving van de woonruimte, en daaraan niet kan worden tegemoetgekomen door het verbinden van voorwaarden of voorschriften aan de vergunning;

b. […].

3. Een vergunning moet worden geweigerd als voor een gebied een maximum is vastgesteld op grond van artikel 21e, tweede lid, en dat maximum al is bereikt.

4. Aan een vergunning kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

a. een maximum aantal nachten waarvoor de woonruimte in een bepaalde periode van het jaar of in een kalenderjaar in gebruik kan worden gegeven voor toeristische verhuur;

b. een maximum aantal personen dat in de woonruimte mag worden gehuisvest;

c. de voorwaarde dat de zorgplicht van artikel 21j voldoende wordt nageleefd;

d. […].

Artikel 21g. Tijdelijke vergunningen[; overgangsbepaling]

1. Voor tijdelijke vergunningen gelden de volgende bepalingen, in afwijking in zoverre van artikel 21f.

2. Ten minste eens per jaar maken burgemeester en wethouders door middel van de website van de gemeente bekend hoeveel vergunningen voor tijdelijke verhuur kunnen worden verleend voor elk op grond van artikel 21e, eerste lid, aangewezen gebied [en elke vorm van toeristische verhuur]. Daarbij stellen zij gegadigden voor deze vergunningen in de gelegenheid een aanvraag in te dienen vóór een daarbij te noemen datum, die ten minste een maand na de bekendmaking valt. Op een aanvraag om een tijdelijke vergunning die bij een andere gelegenheid wordt gedaan, is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

3. Voor zover de aanvragen om tijdelijke vergunningen niet moeten worden afgewezen op grond van artikel 25 van de wet (bibob-toets) of artikel 21f, tweede lid, worden de tijdelijke vergunningen toegewezen op basis van een trekking, die wordt verricht door een door burgemeester en wethouders aan te wijzen notaris en waarbij de aanvragers aanwezig kunnen zijn.

[4. Voor aanbieders die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van dit artikel aanboden voor toeristische verhuur en die tijdig een tijdelijke vergunning hebben aangevraagd maar van wie die aanvraag is afgewezen op grond van de eerste trekking, geldt het verbod van artikel 21e, eerste lid, niet gedurende een jaar nadat de afwijzing aan hen is bekendgemaakt.]

Artikel 21h. Ontheffingsplicht toeristische verhuur

1. In de volgende gebieden is het verboden woonruimte in gebruik te geven voor [de daarbij vermelde vorm of vormen van] toeristische verhuur zonder ontheffing van burgemeester en wethouders of in afwijking daarvan:

*a. [**aangewezen gebied**]: [[**… (keuze één of meer letters uit het rijtje van artikel 21b, eerste lid)**]][; [**aantal**] nachten];*

b. […] .

*2. Een aanvraag om een ontheffing voor toeristische verhuur van woonruimte wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op [de website van de gemeente [**OF** […]]. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.*

3. Een ontheffing kan slechts in de volgende gevallen worden verleend:

a. […];

b. […].

4. Een ontheffing kan worden verleend voor een bepaalde termijn. Artikel 21f, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

5. Op een aanvraag om een ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 21i. Jaarverbod toeristische verhuur
1. Als een toezichthouder een overtreding van de artikelen 21c tot en met 21e of 21h constateert en aan de betrokken aanbieder binnen het tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering tweemaal of vaker een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van een van die artikelen, kunnen burgemeester en wethouders de aanbieder een verbod opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur gedurende hoogstens een jaar.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in dat geval tevens een aanwijzing geven aan iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, om aanbiedingen voor toeristische verhuur van de betrokken aanbieder te blokkeren voor de periode waarvoor het verbod van het eerste lid geldt.

Artikel 21j. Zorgplicht aanbieder
De aanbieder die een woonruimte toeristisch heeft verhuurd, zorgt ervoor dat door gedragingen in of vanuit de verhuurde woonruimte, het bijbehorende erf of de onmiddellijke nabijheid van de woonruimte geen ernstige of herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt door toedoen van de huurders of hun bezoekers.]

[***Hoofdstuk 3B. Opkoopbescherming***

Artikel 21k. Definities
In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:
- beschermde woonruimte: in artikel 21l, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.

Artikel 21l. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte
1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
[a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:
1. […];
2. […], en
3. […], en;
OF
*a. die gelegen is in de in bijlage [**nummer**] aangegeven delen van de gemeente;]*
*b. waarvan de WOZ-waarde niet [meer bedraagt dan […] **OF** niet minder bedraagt dan […] maar niet meer dan […]];*
c. die op de datum van inschrijving:
1. vrij was van huur en gebruik;
2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
*e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie[, en **OF** .]*
[f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.]
3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

Artikel 21m. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming
*Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op [de website van de gemeente **OF** […]]. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.*

Artikel 21n. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 21o. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend
1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:
a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie;
c. […].
2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 21n, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 21p. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming
Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:
a. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
b. […].]

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 22. Bestuurlijke boete
1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, [*23a, 23b, 23c[, ~~23d,~~ **OF** en] 23e*] [*en 41, eerste lid,*] van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet alsmede handelen in strijd met artikel 21j kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
a. voor overtreding van artikel 8, eerste lid, van de wet: € 410;
b. voor overtreding van artikel 21j: € 410 voor een natuurlijk persoon en € 2.250 voor een rechtspersoon;
[*c. voor overtreding van de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede of derde lid, ~~23d~~ of 23e van de wet: € 8.200;*]
d. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21[, **OF** of] 22, eerste lid, [*23b, eerste lid, of 23c, eerste lid,*] van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 20.500;
[*e. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 21.750;*]
f. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid[, **OF** , of] 21[, *23b, eerste lid, of 23c, eerste lid,*] van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 82.000[; **OF** .]
[*g. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 87.000.*]

[***Artikel 23. Intrekking oude verordening en overgangsrecht***
*1. De [**citeertitel oude verordening**] wordt ingetrokken.*
*2. [**overgangsrecht voor oude inschrijfsysteem**].*]

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Lettertype: Cursief

Met opmaak: Lettertype: Cursief, Niet Markeren

Artikel 24. Inwerkingtreding en citeertitel
1. Deze verordening treedt in werking op [**datum**] en vervalt op [**datum**].
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening [**naam gemeente en eventueel jaartal**].

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [**datum**].

De voorzitter,
De griffier,

Toelichting

NB Deze toelichting is ook geschreven met het oog op de (mogelijke) keuzes die in de Model Huisvestingsverordening gemaakt zijn. Als een individuele gemeente op onderdelen andere keuzes maakt dan in deze modelverordening zijn gemaakt, dan sluit deze toelichting mogelijk niet aan. Wel kan ze uiteraard als basis dienen voor een door de gemeente zelf op te stellen toelichting. Voor een goed beeld dient deze modelverordening in samenhang met de hierbij behorende VNG ledenbrief gelezen te worden.

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014
De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.
Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.
Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.
Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperkten, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.
Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

De huisvestingsvergunning
Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) corporaties.

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheidsoverwegingen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – een rol spelen.

Inwerkingtreding wet, overgangsrecht, tijdelijk karakter verordening en overleg
De wet treedt op 1 januari 2015 in werking en bevat overgangsrecht voor bestaande Huisvestingsverordeningen; deze vervallen op 1 juli 2015.

Wijziging Huisvestingswet 2014 per 1 juli 2017
Vergunninghouders zijn als verplichte urgentiecategorie geschrapt bij wet van 14 december 2016 tot 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders'. Bij deze wet is artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 zodanig gewijzigd dat vergunninghouders niet meer behoren tot de wettelijk verplichte voorrangscategorie. De wet voegt echter ook een vierde lid aan artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 toe met als verplichting voor gemeenten om in de Huisvestingsverordening vast te leggen op welke wijze de gemeente voldoet aan de zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling, behoudens in die gevallen dat burgemeester en wethouders daarin op andere wijze voorzien. Deze gemeente heeft ervoor gekozen om vergunninghouders als urgentiecategorie overeind te houden gelet op de taakstelling.

[*Standplaatsen voor woonwagens*
*Uit [**naam onderzoek/rapport**] blijkt tevens dat wij te maken hebben met een groep woningzoekenden die een beroep wil doen op standplaatsen voor woonwagens. Daarom wordt met hoofdstuk 2A voorzien in de toewijzing van standplaatsen door middel van huisvestingsvergunningen. In de gemeente [zijn een aantal standplaatsen OF kunnen een aantal standplaatsen worden ingericht] voor woonwagens. Het beschikken over passende regels voor de toedeling van deze vorm van woonruimte dient, net als andere vormen van woonruimte, te berusten op de wet. Anders dan de reguliere woonruimte moet de toewijzing van standplaatsen ook voldoen aan de mensenrechtelijke eisen die onder andere volgen uit de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) en de oordelen van het College voor de Rechten van de Mens (EHRM 27 mei 2004, nr. 66746/01 (Connors/VK); EHRM 17 oktober 2013, nr. 27013/07 (Winterstein/Frankrijk); EHRM 18 januari 2001, nr. 27238/95 Chapman/VK; EHRM 8 december 2009, nr. 49151/07 (Munos Diaz/Spanje). Uit de jurisprudentie van het EHRM volgt onder meer dat de overheid een positieve verplichting heeft om de identiteit en de levensstijl van woonwagenbewoners te beschermen en te faciliteren. Dit kan betekenen dat woonwagenbewoners een gedifferentieerde behandeling krijgen ten opzichte van andere woningzoekenden.*
Hoewel standplaatsen 'woonruimte' zijn in de zin van de wet, is de wijze waarop de huisvestingsvergunning wordt geregeld niet identiek aan die van niet-standplaatsen. Voor niet-standplaatsen geldt dat vergunning wordt afgegeven voor de gehele huisvesting. Voor standplaatsen geldt echter dat alleen de ondergrond waarop de uiteindelijke huisvesting wordt aangebracht, wordt vergund met een huisvestingsvergunning. De uiteindelijke huisvesting is bijvoorbeeld de eigen woonwagen. In de praktijk blijkt ook dat woonwagenbewoners relatief vaak in het bezit zijn van een woonwagen. Om die reden is gekozen om alleen voor standplaatsen een huisvestingssysteem te hanteren. Bij woonwagens in het eigen bezit van de woonwagenbewoner op een standplaats, die niet in het bezit is van de woonwagenbewoner, wordt een opstalovereenkomst gesloten. Bij woonwagens die worden gehuurd, is een huurovereenkomst nodig. De benodigde privaatrechtelijke opstal- en huurovereenkomsten worden niet geregeld in deze verordening.]

[*Vrijstelling of ontheffing woonruimtevoorraadbeheer*
De wet biedt gemeenten sinds 1 januari 2021 de mogelijkheid voor onttrekkings-, samenvoeging-, omzettings- en woningvorming- en splitsingsverboden in de Huisvestingsverordening te bepalen dat in sommige situaties een (categoriale) vrijstelling van het 'verbod-behoudens-vergunning' kan worden verleend. Vrijstelling is mogelijk als de woningeigenaar de in de Huisvestingsverordening opgenomen regels hieromtrent naleeft. Tevens is het nu mogelijk te werken met een (individuele) ontheffing in plaats van een vergunning.
Hoofdstuk 3 voorziet nu in bepalingen voor het invoeren van vrijstellingsmogelijkheden en het vervangen (voor bepaalde gebieden, of voor bepaalde vormen van onttrekking) van het vergunningenstelsel door een onttrekkingenstelsel. Zie de artikelen 14, 17a, 18 en 21a.
Vóór 2021 bood de wet gemeenten niet de mogelijkheid om een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepaling van artikel 21 van de wet, zo bepaalde de bestuursrechter eerder (ABRvS 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:261 (Amsterdam). Hetzelfde moest dan wel worden aangenomen voor het verbod van artikel 22 van de wet). De wetgever constateerde vervolgens dat de verbodsbepalingen van de artikelen 21 en 22 van de wet blijkbaar te rigide waren, en maakte het in een nieuw tweede lid uitdrukkelijk mogelijk om in de Huisvestingsverordening wel te voorzien in een

vrijstellingsmogelijkheid, en tevens in een ontheffingsmogelijkheid. Deze mogelijkheden zijn ook opgenomen in artikel 23a van de wet ten behoeve van de regeling toeristische verhuur (zie toelichting verderop).

Vrijstelling en delegatiemogelijkheid
De vrijstellingsmogelijkheid lijkt onder omstandigheden een nuttig instrument. Op deze wijze kunnen gemeenten regulerend optreden zonder meteen daartoe aan eigenaren enz. een vergunningplicht op te leggen. Dit komt de administratieve lasten voor burgers en bedrijven ten goede.
Deze bevoegdheid kan op grond van artikel 156 van de Gemeentewet ook aan burgemeester en wethouders worden gedelegeerd, zodat zij het instrument kunnen inzetten als veranderingen in de toeristische verhuurmarkt of andere omstandigheden een gedeeltelijke opheffing van het 'verbod-behoudens-vergunning' opgenomen in de artikelen 21, 22 of 23c van de wet wenselijk maken, omdat er geen noodzaak meer is.

Ontheffing i.p.v. vergunning
De ontheffingsmogelijkheid die de wet nu ook biedt bij de artikelen 17a en 21a, kan (voor sommige vormen van onttrekking of splitsing of, in hoofdstuk 3a, toeristische verhuur) in de plaats komen van het vergunningsvereiste. Voor het introduceren van een ontheffingseis in plaats van een vergunning is alleen reden als bepaalde toestemmingen tot onttrekking of splitsing slechts bij hoge uitzondering zullen kunnen worden verleend. Een vergunning wordt verleend, tenzij er een dringende reden is om die te weigeren. Een ontheffing wordt alleen verleend als er een dringende reden is om haar te verlenen (zie 100 lgr, blz. 44). Lijkt daaraan behoefte te bestaan, dan kunnen de artikelen 17a (onttrekking) of 21a (splitsing) worden gebruikt.
Let er wel op dat er geen overlapping mag zitten tussen het toepassingsbereik van de artikelen 14 en 17a enerzijds en 18 en 21a anderzijds. Je kunt immers niet voor een en dezelfde activiteit zowel een ontheffing als een vergunning eisen.
Bij het ontheffingenstelsel past geen stelsel van een positieve beschikking bij niet tijdig beslissen (silencio positivo). Daarom wordt dat bij alle ontheffingsstelsels van de Huisvestingverordening buiten toepassing verklaard. Zie de artikelen 17a, 21a en 21h, steeds het vijfde lid.]

[*Toeristische verhuur van woonruimte*
De wet biedt sinds 1 januari 2021 een aantal instrumenten voor het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimte die in de Huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen:
registratieplicht: men mag niet aan toeristische verhuur doen wanneer men niet als toeristisch verhuurder bij de gemeente is geregistreerd; bij elke verhuuractiviteit, ook in advertenties, moet het registratienummer worden vermeld (artikel 23a van de wet);
meldplicht; voor elke toeristische verhuuractiviteit; een meldplicht kan alleen worden ingevoerd als er ook een nachtencriterium is gesteld (artikel 23b, tweede lid, in samenhang met het eerste lid, van de wet);
maximering aantal verhuurbare nachten, eventueel versterkt met een meldplicht voor elke verhuur en met de mogelijkheid om tussenpersonen te verbieden woonruimte aan te bieden voor toeristische verhuur als het maximum is bereikt (artikel 23b, eerste lid, van de wet);
adverteerverbod voor woonruimte waarvoor het nachtenmaximum is bereikt (artikel 23e van de wet);
vergunnings- of ontheffingsplicht voor toeristische verhuur (artikel 23c van de wet);
jaarverbod (maximaal) voor toeristische verhuurder die de afgelopen vijf jaar tweemaal een bestuurlijke boete heeft gekregen, eventueel te versterken met een verbod voor verhuursites om aanbiedingen van de betrokken verhuurder op te nemen (artikel 33a van de wet);
bestuurlijke boete bij overtreding van een toeristische-verhuurbepaling (artikel 35 van de wet).
Ook hier zullen keuzes moeten worden gemaakt. Maar wil men een meldplicht, maximering van het aantal verhuurbare nachten of een vergunnings- of ontheffingsplicht, dan moet in elk geval een registratieplicht *gelden voor de betrokken vormen van toeristische verhuur van woonruimte in de beoogde gebieden.*
De wet definieert toeristische verhuur van woonruimte als het: 'in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen'. Deze definitie is van rechtswege van toepassing in de Huisvestingsverordening. En wordt daar dus niet herhaald. Zie ook de artikelsgewijze toelichting op artikel 21b.
De bepalingen van hoofdstuk 3A gelden voor de [in de verordening aangewezen vormen van] toeristische verhuur in aangewezen gebieden in de gemeente. De aanwijzing kan zijn ingegeven door de klassieke reden van schaarste van de betrokken woonruimte (meer precies: dan moet de

aanwijzing nodig en geschikt zijn voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van deze schaarste) of door de overtuiging dat dat nodig en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving (artikelen 2 en 23a, eerste lid, van de wet). *Elke aanwijzing en elke in de verordening opgenomen maatregel met betrekking tot toeristische verhuur van woonruimte moet zijn beargumenteerd aan de hand van een van deze twee vereisten of een combinatie daarvan*, *zo volgt uit artikel 2 van de wet.*]

[*Opkoopbescherming*
Op 1 januari 2022 is hoofdstuk 7, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, van de wet in werking getreden. Dit hoofdstuk maakt het mogelijk om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen om in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment te beschermen tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in (veelal dure) huurwoningen. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere niet zeer bemiddelden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning. Voor het verhuren van aangewezen koopwoningen wordt dan een vergunningstelsel ingevoerd, waarmee kan worden verzekerd dat de omzetting van een koopwoning in een verhuurwoning alleen wordt toegestaan in gevallen waarin dat alleszins redelijk is. Zo'n vergunningenstelsel wordt aangeduid als een stelsel van opkoopbescherming.
Burgemeester en wethouders hebben geconstateerd dat in de in artikel 21l, eerste lid, onder a, genoemde gebieden sprake is van een omzettingspraktijk waarbij teveel woningen worden onttrokken aan de schaarse markt van betaalbare koopwoningen. Daarom is voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd door een nieuw hoofdstuk (3B) in de Huisvestingsverordening op te nemen met dit stelsel.

Nadere toelichting aanleiding
Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is.

Duur van het stelsel en aanpassingen
Voor de Huisvestingsverordening zegt artikel 4 van de wet dat die voor maximaal vier jaren kan worden vastgesteld. Verlenging of nieuwe vaststelling is echter mogelijk. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming. Voor dit hoofdstuk geldt echter nog een specifieke bijzonderheid. Het betreffende hoofdstuk van de wet heet '7. Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming'. Die tijdelijkheid is uitgewerkt in artikel 51 van de wet, vijfde tot en met achtste lid. Uiterlijk elke vijf jaar moet de praktijk van hoofdstuk 7 door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden geëvalueerd. Die evaluatie kan leiden tot het vervallen van hoofdstuk 7. Dan geldende bepalingen over opkoopbescherming in gemeentelijke verordeningen blijven vervolgens nog twee jaren van kracht.]

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van het gevoerde overleg met woningcorporaties, etc. deze toelichting zelf aanvullen.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Definities
Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid zijn een aantal belangrijke wettelijke definities hieronder weergegeven:
a. digitaal platform: degene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur;
b. huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;
c. huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid;

f. standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
g. taakstelling: aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
h. toegelaten instelling: instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
i. toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;
j. vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
k. woningmarktregio: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;
l. woonruimte:
1°. besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en
2°. standplaats.

Bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt:
- mantelzorg: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

In de aanhef van artikel 2, eerste lid, is opgenomen dat standplaatsen voor woonwagens niet onder de reikwijdte van artikel 2 en dus hoofdstuk 2 vallen. [*In hoofdstuk 2A is een regeling opgenomen voor de standplaatsen voor woonwagens.*]

In het eerste lid is onder a aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en onder b voor welke gebiedsdelen van de gemeente de huisvestingsvergunning geldt. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet.
Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens en/of gelegen buiten het aangewezen gebied kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd.

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van de gekozen criteria deze toelichting zelf aanvullen.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning
Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de Huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.
In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.
Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden
Deze bepaling is gegrond op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet. Het hanteren van eenzelfde inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger. In artikel 23, tweede lid, is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande inschrijvingen in oude inschrijfsystemen. Zie verder de toelichting bij artikel 23.
Het in het derde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot adres, woonplaats, geboortedatum en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet. Zie hierover nader de toelichting onder artikel 3.
In artikel 18 van de wet zijn intrekkingsgronden voor de huisvestingvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het derde lid, onder d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het tweede lid) waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekkingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van de gekozen wijze van publicatie deze toelichting zelf aanvullen.

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad In de Huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3) aangewezen categorieën woningzoekenden.

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 2
In het eerste lid zijn ‘labels’ aangemerkt die verhuurders bij het aanbieden van woonruimte op deze woonruimte kunnen plakken. Als zij hiervoor kiezen, dan geldt de bij de ‘label’ behorende voorrangsregel uit het tweede lid.

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van de gekozen variant en invulling deze toelichting zelf aanvullen.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).
Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een

bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.
Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet).

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van de gekozen invulling deze toelichting zelf aanvullen.

Artikel 9. Voorrang bij urgentie
De wet biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen, ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 2, tweede lid, onder a, en 12 van de wet). Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. Artikel 2 van de wet is gewijzigd bij de Wet toeristische verhuur van woonruimte. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel voor deze wet is deze wijziging als volgt toegelicht: 'In het voorgestelde tweede lid van artikel 2 wordt geregeld dat ook in een gemeente waar geen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte is de gemeenteraad in de huisvestingsvergoeding een urgentieregeling kan vaststellen, alsmede de registratie-, meld- en vergunningplicht voor de toeristische verhuur van woonruimte kan invoeren indien dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.' (Kamerstukken 35 353, nr. 3, blz. 33).

In de Huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet bepaald worden dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte – welke niet dezelfde hoeven te zijn als zijn aangewezen in artikel 2 – bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In het tweede lid zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven, en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentiecategorie worden uitgesloten. Met de toevoeging van vergunninghouders als urgentiecategorie in dit artikel wordt aan de wettelijke verplichting van artikel 12, vierde lid, van de wet voldaan.

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van de gekozen invulling deze toelichting zelf aanvullen

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 van de wet, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën. Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen. Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie.
De motivering, bedoeld in het tweede lid, onder c, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is.
Voor een advies als bedoeld in het derde lid, kunnen burgemeester en wethouders bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur aanwijzen.

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie
Als een woningzoekende bijvoorbeeld langer dan zes maanden geen gebruik heeft gemaakt van de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie, zou deze beschikking kunnen worden ingetrokken op grond van het eerste lid, onder a.

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden
In deze bepaling is in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 1 of 3

Als er meer gegadigden zijn voor een aangeboden woonruimte gaat als hoofdlijn de voorrangsregel voor economische of maatschappelijke binding voor op andere voorrangsregels. Zie verder ook de toelichting onder artikel 8.

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 2 of 3
Op grond van artikel 16 van de wet kan economische of maatschappelijke binding niet worden tegengeworpen aan vergunninghouders en woningzoekenden komende uit een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die wegens problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

Artikel 13. Vruchteloze aanbieding
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 17 van de wet, waarin wordt bepaald dat als woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding te lang stilzitten, hun aanspraak op voorrang verdwijnt. In het eerste lid is de termijn gesteld waarna de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde (zonder economische of maatschappelijke binding) moet worden verstrekt, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden.

[*Nadere toelichting bij te maken keuze hoofdstuk 2A*
Hoofdstuk 2A is facultatief. Met dit hoofdstuk wordt voorzien in de toewijzing van standplaatsen door middel van huisvestingsvergunningen.

Artikel 13a. Aanwijzing woonwagenlocatie
Dit artikel is verplicht bij het in het leven roepen van een huisvestingsvergunningstelsel voor standplaatsen (zie artikel 7 van de wet).
Nadere toelichting bij te maken keuze variant 1 of 2
De gemeenteraad kan kiezen tussen twee varianten. Bij de eerste variant worden de locaties waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist, uitgeschreven. Bij de tweede variant worden de locaties waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist, aangegeven door middel van een (plan)kaart.

Artikel 13b. Standplaatsverbod behoudens huisvestingsvergunning
Dit artikel is te vergelijken met artikel 4, dat alleen reguliere (besloten) woonruimte betreft. Enkele leden van dat artikel zijn dan ook in artikel 13c van overeenkomstige toepassing verklaard.
De bevoegdheid om huisvestingsvergunningen te verlenen kan op grond van artikel 19 van de wet worden gemandateerd, bijvoorbeeld aan woningcorporaties. Als dat gebeurt, blijven burgemeester en wethouders wel verantwoordelijk voor het beleid inzake de verlening van huisvestingsvergunningen voor standplaatsen.
De huisvestingsvergunning kan ook worden verkregen door middel van overschrijving van de verleende huisvestingsvergunning (vierde lid). Dit doet zich bijvoorbeeld voor als de standplaatszoekende bij zijn of haar overlijden een achterblijvende partner heeft. Hierbij moet wel sprake zijn van inschrijving op hetzelfde adres in de gemeentelijke basisregistratie personen.

Artikel 13d. Inschrijfsysteem voor standplaatsen
In dit artikel wordt een gemeentelijk inschrijfsysteem neergelegd voor standplaatszoekenden. Dit is in principe vergelijkbaar met de huidige inschrijfsystemen die thans in de gemeenten worden gehanteerd. Het verschil is dat voor standplaatsen een 'eigen' inschrijfsysteem op gemeentelijk niveau wordt gehanteerd dat alleen voor standplaatszoekenden is bedoeld. Het inschrijfsysteem omvat ook een wachtlijst voor standplaatsen die door burgemeester en wethouders wordt bijgehouden, omdat tot op heden is gebleken dat de vraag naar standplaatsen in de gemeente groter is dan het aanbod. De inschrijving geldt voor onbepaalde tijd. Herinschrijving in het inschrijfsysteem is daarom niet noodzakelijk. De verordening hanteert de volgorde van inschrijving, tenzij sprake is van de voorrangsregeling of toepassing van de passendheidscriteria van artikel 13e, vijfde lid.
[Om de actualiteit van het inschrijfsysteem te verzekeren kunnen burgemeester en wethouders periodiek navragen of de woonwens van de standplaatszoekende onveranderd is gebleven.]

Volgens het EHRM worden met de term 'woonwagenbewoners' die personen aangeduid die deel uitmaken van een culturele groep waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit. In dit kader worden in het landelijk Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (rijksoverheid, 2018), niet limitatief, vier verschillende subgroepen benoemd waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit: Roma, Sinti, reizigers (afstammelingen van nomadische

handelaren, marskramers, ambachtslieden) en circus- en kermisfamilies. Dit betekent echter niet dat bij ieder lid van elke genoemde subgroep de woonwagen onderdeel uitmaakt van de culturele identiteit. Bij twijfel, omdat bijvoorbeeld de standplaatszoekende ogenschijnlijk geen deel uitmaakt van een culturele groep, zal degene die wil worden ingeschreven dit aannemelijk moeten maken. Hierbij kan het afstammingsbeginsel worden gehanteerd, dat wil zeggen dat van kinderen [en kleinkinderen] van personen die in een woonwagen wonen of hebben gewoond, wordt aangenomen dat het wonen in een woonwagen onderdeel is van hun culturele identiteit. Zo nodig kan worden gevraagd om aanvullende gegevens te verstrekken, zoals eerder verstrekte vergunningen, akten, documenten of (eerdere) adresgegevens waaruit vroegere huisvesting in een woonwagen blijkt of voldoende aannemelijk wordt.
De inschrijving van een overleden standplaatszoekende kan, met behoud van de inschrijfdatum, op aanvraag worden overgeschreven op naam van de achterblijvende persoon die op de dag van overlijden op hetzelfde adres als de overledene stond ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie personen (tweede lid).

Het kan voorkomen dat een standplaatszoekende tijdelijk, wachtende op een standplaats, een reguliere woonruimte accepteert. Om die reden is het onwenselijk dat meteen afstand moet worden gedaan van de inschrijvingsrechten (derde lid).

Artikel 13e. Voorrangsregeling huisvestingsvergunning
Voor standplaatszoekenden die op een woonwagenlocatie woonachtig zijn of waren, zijn op grond van artikel 10, eerste lid, van de wet aparte regels in de verordening opgenomen. Hierdoor wordt het mogelijk dat niet alleen kinderen [en kleinkinderen] van woonwagenbewoners, maar ook verder verwijderde familie van woonwagenbewoners van de woonwagenlocatie in aanmerking komen voor een vrijgekomen plek op de woonwagenlocatie.
Het 'in familierelatie staan' wordt ruim uitgelegd (eerste lid, onderdelen d en f). Ook een echtgenoot, geregistreerde partner en partner met samenlevingscontract vallen onder deze bepaling. Deze partners leven immers aantoonbaar met elkaar in familieverband.
[Om die reden verleent de gemeente ook standplaatszoekenden uit de [regio [naam regio] EN/OF provincie [naam provincie]] voorrang.] Met deze bepaling krijgt de standplaatszoekende de mogelijkheid om in familieverband de cultuur voort te zetten. Naast de woonvorm (het wonen in een woonwagen), is het wonen in familieverband een tweede aspect van de culturele identiteit van de woonwagenbewoner. Vanuit het mensenrechtelijk kader dient het wonen in familieverband daarom gefaciliteerd te worden.

Het kan voorkomen dat binnen een categorie, als genoemd in het eerste lid, meerdere standplaatszoekenden zijn die op dezelfde plek in de rangorde staan. Dan geldt volgens het tweede lid dat de standplaatszoekende met de langste inschrijfdatum in het inschrijfsysteem voorgaat. Een langere inschrijfdatum duidt erop dat er een eerdere woonwens is dan de bij andere standplaatszoekenden. Om die reden is de inschrijfduur bepalend. Wordt daarentegen toepassing gegeven aan de voorrangsregeling of de passendheidscriteria, dan is de inschrijfdatum niet bepalend.

In het derde lid wordt bepaald dat de standplaatszoekende zo nodig de gegevens verstrekt die aannemelijk maken dat hij in aanmerking komt voor de voorrangsregeling als bedoeld in het eerste lid. Burgemeester en wethouders kunnen bij het ontbreken van deze gegevens besluiten geen voorrang te geven.

[De adviescommissie bestaande uit bewoners van de betreffende woonwagenlocatie worden betrokken bij de toewijzing van standplaatsen en kunnen in de vorm van coöptatie daarmee een bijdrage leveren aan het behoud van de leefbaarheid (vierde lid). Hiermee wordt het voor de adviescommissie mogelijk om een ingeschreven standplaatszoekende naar voren te schuiven als nieuwe bewoner. Als de zittende bewoners binnen vier weken na een verzoek van burgemeester en wethouders niet unaniem een gegadigde voordragen, wordt de standplaats in principe toegewezen aan de hand van de voorrangsregeling van het eerste lid.]

Artikel 11 van de wet biedt de juridische grondslag voor de toepassing van passendheidscriteria in de verordening (vijfde lid). De passendheidscriteria zorgen ervoor dat standplaatsen die met name geschikt zijn voor een bepaalde doelgroep met voorrang aan die doelgroep worden toegewezen. Deze passendheidscriteria kunnen niet alleen vanuit sociaaleconomische redenen worden toegepast. Ook een cultureel aspect kan de reden zijn om toepassing te geven aan de passendheidscriteria.

Het sociaaleconomische aspect van passendheid wordt in verband gebracht met "de aard, grootte of prijs" van een woning, zoals uit artikel 7 blijkt. Dat wil zeggen dat bij de verlening van een huisvestingsvergunning voor een standplaats met een grote omvang een standplaatszoekende met een groot gezin voorrang kan krijgen op een alleenstaande standplaatszoekende. Ook kan een huishouden met een laag inkomen voorrang krijgen op een goedkope standplaats ten opzichte van een huishouden met een hoog inkomen. Zo kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat huishoudens met een hoger inkomen op de goedkopere standplaatsen terechtkomen.
Het culturele aspect van passendheid wil zeggen dat bij onverenigbaarheid van de cultuur of achtergrond van standplaatszoekenden op een woonwagenlocatie voorrang kan worden gegeven aan standplaatszoekenden met een bepaalde cultuur of achtergrond die wel verenigbaar wordt geacht met desbetreffende woonwagenlocatie. Hierbij dienen er gegronde redenen zijn om te vrezen dat cultuur of achtergrond van de standplaatszoekende zal leiden tot grote spanningen met huidige bewoners van de woonwagenlocatie.
Daarnaast kunnen de passendheidscriteria met zich meebrengen dat een standplaatszoekende met familieverbanden op een specifieke woonwagenlocatie voor deze plek voorrang kan krijgen op een standplaatszoekende die deze familieverbanden niet heeft. De gedachte hierachter is tweeledig. Enerzijds wordt hiermee de sociale cohesie bevorderd op de woonwagenlocatie; woonwagenbewoners hebben een hogere sociale binding doordat zij met de eigen familie mogen wonen. Anderzijds wordt conform het mensenrechtelijk kader mogelijk gemaakt om in familieverband op een woonwagenlocatie te wonen.

Nadere toelichting bij te maken keuzes eerste lid, onderdelen g, i en j
Bij onderdeel g dient een datum te worden ingevuld. Deze datum kan worden bepaald aan de hand van het inventarisatieonderzoek dat de gemeente uitvoert onder de woonwagenbewoners. Als bijvoorbeeld uit dat onderzoek blijkt dat er veel spijtoptanten zijn die weer graag in een woonwagen willen wonen, kan de datum of periode dat zij vertrokken naar reguliere woningen als datum worden gehanteerd.
De onderdelen i en j zijn optioneel. Bij de onderdelen i en j dienen de naam van de regio en de provincie waarin desbetreffende gemeente is gelegen, te worden ingevuld.

Nadere toelichting bij te maken keuze vierde lid
Dit artikellid is facultatief. Als het wenselijk wordt geacht dat een adviescommissie van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert bij de toewijzing van de standplaatsen, dan dient dit lid te worden overgenomen.

Artikel 13f. Overgangsbepaling
De al 'zittende' woonwagenbewoners hadden geen huisvestingsvergunning. Zij krijgen die nu automatisch, 'van rechtswege'. Zou een 'zittende' bewoner willen verhuizen naar een andere standplaats, dan zal hij zich moeten inschrijven in het inschrijfsysteem van standplaatszoekenden. Bij het in werking treden van deze verordening zullen zij daarop worden gewezen. Dan zal ook worden gezorgd voor voorlichting over de andere consequenties van de nieuwe regeling.]

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte[*; vrijstellingsmogelijkheid*]
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21, eerste lid, van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:
1. Onttrekking: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
2. Samenvoeging: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen'.
3. Omzetting: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten'.
4. Woningvorming: 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'. De vergunningsplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet.

In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het

bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet).
Het kan van belang zijn om woonruimte die niet behoort tot de op grond van artikel 7 van de wet aangewezen categorieën met het oog op de leefbaarheid voor onttrekking te behoeden. Op basis van artikel 21 van de wet kan bijvoorbeeld gestuurd worden op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een 'tweede woning' kan worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit artikel. Het gebruik van een woning om deze (gemeubileerd) te verhuren voor periode van een halfjaar of langer geldt niet als onttrekking.

[*Zie de algemene toelichting voor de vrijstellingsmogelijkheid in het derde lid.*

Nadere toelichting bij te maken keuze derde lid
Als het derde lid wordt geregeld, dan dient '; vrijstellingsmogelijkheid' opgenomen te worden in het opschrift van artikel 14.]

Artikel 16 en 17; 20 en 21. Voorwaarden en voorschriften; Weigeringsgronden
De gemeenteraad dient in de Huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, respectievelijk 22, eerste lid. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.
Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.
In artikel 26 van de wet zijn intrekkingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

[***Artikel 17a. Aanwijzing ontheffingsplichtige woonruimte***
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21, tweede lid, van de wet. Zie verder de algemene toelichting.]

Artikel 18. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen[*; vrijstellingsmogelijkheid*]
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22, eerste lid, van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

[*Zie de algemene toelichting voor de vrijstellingsmogelijkheid in het derde lid.*

Nadere toelichting bij te maken keuze derde lid
Als het derde lid wordt geregeld, dan dient '; vrijstellingsmogelijkheid' opgenomen te worden in het opschrift van artikel 18.]

[***Artikel 21a. Aanwijzing ontheffingsplichtige gebouwen***
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22, tweede lid, van de wet. Zie verder de algemene toelichting.]

[*Nadere toelichting bij te maken keuze hoofdstuk 3A*
Hoofdstuk 3A is facultatief. Met dit hoofdstuk wordt voorzien in de regulering van toeristische verhuur van woonruimte.

Artikel 21b. Vormen van toeristische verhuur
Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 1

In het eerste lid moeten alle vormen van toeristische verhuur van woonruimte worden opgesomd die men op de een of andere manier wil reguleren in de volgende artikelen. Bij de volgende artikelen kan daaruit waar nodig een keus worden gemaakt. Het derde lid wordt daarvoor opgenomen.
De benamingen van de verschillende vormen zijn in het model Nederlands gehouden. In sommige gemeenten zijn anderstalige aanduidingen meer in zwang, zoals long stay en short stay en pied-à-terre (voor C). Die kan men natuurlijk desgewenst ook gebruiken. Ook kan men categorieën samenvoegen en nieuwe toevoegen – alles hangt af van wat voor de gemeente het meest passend is. De grens tussen kort en lang kan anders worden gelegd. Ook dit is afhankelijk van wat in een bepaalde gemeente het meest wenselijk is.

De verordening noemt vijf vormen, waarbij verschillende criteria een rol spelen:
– zelfstandige woonruimte (A, B, C) of onzelfstandige (D, E); daar speelt tevens, impliciet, de aanwezigheid van de verhuurder (D, E) of niet (A, B en C) een rol;
– duur van de verhuur (A en D: 'kort', d.w.z. maximaal een maand; B: 'lang', d.w.z. langer dan een maand maar maximaal zes; C: langer dan zes maanden; E: langer dan een maand).
Voor de duur van de verhuurperiode geldt: hoe korter, hoe groter het risico van overlast: wie ergens voor langere tijd gaat wonen, heeft allicht eerder de neiging om zich als sociale buurtgenoot te gedragen dan wie ergens maar kort zit. Dat kan tot uitdrukking komen in elementen als een toepasselijk nachten- of vergunningsquotum, of de vraag of in de eventuele vergunning een voorwaarde met betrekking tot de zorgplicht van de verhuurder wordt opgenomen (zie artikel 21j).
Het verschil tussen de figuren A en B enerzijds (C is een beetje een geval apart, zie hierna) en D en E anderzijds is ook de vraag of de verhuurder aanwezig is en dus als vanzelf fungeert als wakend oog. In het laatste geval is het risico van overlast voor de directe omgeving in het algemeen minder.

Figuur C, tweede woning, wordt ook wel pied-à-terre genoemd. Hierbij is soms alleen de schaarste aan gewone woonruimte in het geding (een tweede woning onttrekt de woning aan het bestand hoofdverblijven), soms bovendien de leefbaarheid (te veel woningen die gedurende een groot deel van het jaar leeg staan). Bij deze figuur ligt een nachtenquotum niet voor de hand als reguleringsinstrument, een ontheffingsvereiste eerder, een vergunningenstelsel kan ook. Let wel: het gaat hier alleen om gehuurde (tweede) woningen, alleen die vallen onder de definitie van toeristische verhuur, waar dit hoofdstuk over gaat. Wil men het verschijnsel van het gebruik van koopwoningen als tweede woning reguleren, dan moet dat via artikel 21 van de wet (woonruimteonttrekking).

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 2
Wil men dat alle vormen van toeristische verhuur die voor de gemeente relevant zijn, aan hetzelfde regime worden onderworpen, dan kan voor de tweede variant worden gekozen. In de volgende artikelen kan dan eenvoudig van 'toeristische verhuur van woonruimte' worden gesproken, zonder verdere categorieaanduiding.

Tweede lid (variant 1 en 2)
In de memorie van toelichting bij de Wet toeristische verhuur van woonruimte is toegelicht: 'dat met toeristische verhuur van woonruimte wordt bedoeld het tegen betaling in een woonruimte verblijf bieden aan personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de Basis Registratie Personen (BRP) zijn ingeschreven. Woningruil en huisbewaring vallen hier niet onder omdat bij woningruil en huisbewaring de bewoners zich moeten inschrijven in de BRP en derhalve er geen sprake is van toeristische verhuur. Ook recreatiewoningen vallen niet onder de reikwijdte van deze bepaling. De memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014 stelt immers dat met «bewoning» als genoemd in de begripsbepaling van «woonruimte» bedoeld wordt dat de woonruimte dient als hoofdverblijf. Ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, geschikt zijn voor tijdelijk recreatief verblijf, zoals vakantiewoningen25 zijn geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014.' (Kamerstukken 35 353, nr. 3, blz. 36).

Artikel 21c. Registratienummer
Volgens artikel 23b van de wet kan een maatregel als een meldplicht niet gelden zonder dat er een registratieplicht bestaat. Hetzelfde geldt voor het instellen van een nachtenquotum (ook artikel 23b van de wet) en voor een vergunning- of ontheffingsplicht (artikel 23c van de wet). De eenmalige registratie is digitaal, laagdrempelig en kosteloos. Wie zich registreert, ontvangt een registratienummer. Er zijn geen voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van het registratienummer, dat elektronisch en direct wordt verstrekt. Het verstrekken van een registratienummer is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De registratieplicht geldt voor elke

afzonderlijke woonruimte die apart kan worden verhuurd, ook al bevindt die zich in hetzelfde gebouw of dezelfde woning als andere toeristisch te verhuren woonruimte van dezelfde verhuurder. Voor elk van die woonruimten moet dus een eigen registratienummer worden aangevraagd.

Wil men een meldplicht, maximering van het aantal verhuurbare nachten of een vergunnings- of ontheffingsplicht, dan moet in elk geval een registratieplicht gelden voor [de betrokken vormen van] toeristische verhuur van woonruimte in de beoogde gebieden.

Nadere toelichting bij te maken keuzes eerste en derde lid
In het eerste en derde lid, aanhef en onder a, worden de facultatieve tekstonderdelen overgenomen als is gekozen voor artikel 21b, variant 1.
In het derde lid wordt de gebiedsaanduiding [en vorm(en) van toeristische verhuur van woonruimte] geregeld, met eventueel een nachtenquotum, bijvoorbeeld:
– het gebied tussen Lijnbaansgracht, Elandsgracht, Prinsengracht en Rozengracht: [A, B en D;] 20 nachten.

NB Voor bestaande aanbieders van toeristische verhuur geldt de registratieplicht pas zes maanden na het in werking treden van artikel 23. Aldus artikel 51, eerste lid, van de wet.

Artikel 21d. Maximering aantal nachten toeristische verhuur; meldplicht
Nadere toelichting bij te maken keuze eerste lid
In het eerste lid wordt het facultatieve tekstonderdeel overgenomen als is gekozen voor artikel 21b, variant 1.

Een meldplicht kan alleen gelden als ook een registratieplicht is ingevoerd. Als een maximum aantal nachten per jaar wordt ingevoerd voor [een vorm van] toeristische verhuur in een bepaald gebied, is sprake van een quotumstelsel (het maximum aantal nachten is het quotum). Wordt overal of in enkele gebieden [en voor een of meer vormen van toeristische verhuur] een quotum ingevoerd, een maximering van het aantal toegestane nachten per jaar, dan ligt een meldingsvereiste in elk geval voor de hand. Het meldingsformulier, genoemd in het eerste lid, zal vermelding van het registratienummer moeten verlangen.
Het derde lid regelt het aanbiedverbod van digitale platforms (zie artikel 23e van de wet) dat een aanvulling is op de maximering van het aantal toegestane nachten. Als geconstateerd wordt dat een aanbieder zijn jaarquotum heeft opgesoupeerd, kunnen burgemeester en wethouders een digitaal platform als Booking.com en Expedia.nl daarvan op de hoogte stellen. Dan mag het digitale platform voor de rest van het jaar geen aanbiedingen van deze aanbieder meer plaatsen.

Artikel 21e. Vergunningplicht; maximering en tijdelijke vergunningen[; vrijstelling][; overgangsbepaling]
Invoering van een vergunningplicht biedt de mogelijkheid om tot een verfijnde regulering te komen. Voor bepaalde gebieden [en/of voor bepaalde vormen van toeristische verhuur] kan een beperkt aantal vergunningen toeristische verhuur worden voorzien. Ook dan zal wel moeten worden aangetoond dat de leefbaarheid van het gebied niet voldoende kan worden beschermd door te volstaan met de maximering van het aantal nachten.

Nadere toelichting bij te maken keuzes eerste lid
In het eerste lid, aanhef en onder a, worden de facultatieve tekstonderdelen overgenomen als is gekozen voor artikel 21b, variant 1.
In het eerste lid wordt de gebiedsaanduiding [en vorm(en) van toeristische verhuur van woonruimte] geregeld, met eventueel een nachtenquotum, bijvoorbeeld:
– het gebied tussen Lijnbaansgracht, Elandsgracht, Prinsengracht en Rozengracht: [A, B en D;] 20 nachten.

Als burgemeester en wethouders voor het aantal uit te geven vergunningen van [bepaalde vormen] toeristische verhuur in bepaalde gebieden een maximum hebben ingesteld, is voor deze vergunningen ook sprake van een quotumstelsel.

Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid
Wordt het aantal uit te geven vergunningen voor een gebied beperkt, dan worden dat 'schaarse vergunningen', waarbij volgens Dienstenrichtlijn en Dienstenwet moet worden gewaakt voor

concurrentievervalsing. Met het oog daarop bepaalt de tweede zin van het tweede lid dat vergunningen toeristische verhuur voor deze gebieden niet voor onbeperkte tijd kunnen worden verleend (zie verder de VNG-Handreiking schaarse vergunningen (2018)). Daarop aansluitend roept artikel 21g voor de toewijzing van deze vergunningen een stelsel van trekking door een notaris in het leven. Gemeenten moeten hier nog een termijn invullen. Volgens de schaarsevergunningenjurisprudentie moet deze termijn lang genoeg zijn om investeringen terug te winnen en niet langer dan nodig om de vrije markt niet te belemmeren.

[Nadere toelichting bij te maken keuzes derde lid
In het derde lid is net zo'n vrijstellingsbepaling als bij de artikelen 14 en 18 opgenomen. Zie de algemene toelichting. Ook hier zal slechts zelden behoefte bestaan aan het derde lid. Het facultatieve tekstonderdeel wordt overgenomen als is gekozen voor artikel 21b, variant 1.]

[Nadere toelichting bij te maken keuzes vierde lid
Het vierde lid wordt alleen opgenomen als er al een vergunningenstelsel voor toeristische verhuur gold op basis van het oude artikel 21 van de wet. Dan is het overgangsrecht van artikel 51, tweede tot en met vierde lid, van de wet van toepassing. Gemeenten kunnen in het vierde lid regelen dat 'oude' toeristische verhuurders een half jaar de tijd hebben om zich van een vergunning te voorzien. Deze termijn is gelijk aan de overgangstermijn die artikel 51, eerste lid, van de wet geeft voor de registratieplicht.]

Een vergunning- of ontheffingsplicht kan alleen worden ingesteld als er ook een registratieplicht geldt (artikel 21c).

Artikel 21f. Aanvraag vergunning, weigeringsgronden, voorwaarden en voorschriften
Het vergunningenstelsel is in hoofdzaak ingevoerd om de leefbaarheid te beschermen in de buurten waar veel toeristische verhuur plaatsvindt.

Nadere toelichting bij te maken keuze eerste lid
In het eerste lid kan 'de website van de gemeente' desgewenst worden vervangen door een iets meer gepreciseerde aanduiding.

Artikel 24 van de wet verplicht ertoe, weigeringsgronden vast te stellen voor vergunningen die betrekking hebben op toeristische verhuur alsmede te bepalen welke voorwaarden en voorschriften burgemeester en wethouders aan de vergunning kunnen verbinden. Dit wijkt niet af van wat is bepaald ten aanzien van de 'onttrekkingsvergunningen' van artikel 21 en de splitsingsvergunning van artikel 22 van de wet. Artikel 21f sluit dan ook zoveel mogelijk aan bij de vergelijkbare regels van de artikelen 15 tot en met 17 en 19 tot en met 21.
Een vergunning kan worden geweigerd als de leefbaarheid anders te zeer in het gedrang zou komen, zie bijvoorbeeld ABRvS 29 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3262 (shortstay-onttrekkingen Amsterdam-C). Een weigering moet natuurlijk deugdelijk worden gemotiveerd.

Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid
De weigeringsgronden in het tweede lid kunnen aangevuld worden met andere weigeringsgronden.

Als voor de betrokken soort vergunning een quotum is ingevoerd, is het logisch dat aanvragen moeten worden afgewezen als het quotum 'vol' is (derde lid). Artikel 21g geeft voor de tijdelijke vergunningen, die bij een quotum aan de orde zijn, een methode om te verzekeren dat de beschikbare vergunningen 'eerlijk' worden verdeeld, dat wil zeggen dat alle gegadigden gelijke kansen hebben.

Volgens artikel 26, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet kan de vergunning toeristische verhuur worden ingetrokken als een aan de vergunning verbonden voorwaarde of voorschrift niet wordt nageleefd (vierde lid). Voor ontheffingen geldt hetzelfde (artikel 21h, vierde lid).
In het vierde lid, onder c, is het niet nakomen van de zorgplicht van artikel 21j opgenomen. Die zorgplicht kan als 'autonome' bepaling in de verordening worden opgenomen op grond van artikel 151d van de Gemeentewet. Door die ook als voorwaarde aan een vergunning of een ontheffing (zie artikel 21h, vierde lid) te verbinden, levert de niet-naleving daarvan een potentiële intrekkingsgrond op (artikel 26, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet).

Nadere toelichting bij te maken keuze vierde lid

De voorwaarden en voorschriften in het vierde lid kunnen aangevuld worden met andere voorwaarden en voorschriften.

Op grond van artikel 28, eerste lid, van de Dienstenwet is het silencio positivo-stelsel (paragraaf 4.1.3.3 van de Awb) van toepassing op de aanvragen om een vergunning toeristische verhuur.

Artikel 21g. Tijdelijke vergunningen[; overgangsbepaling]
Deze bepaling regelt tijdelijke vergunningen. Als een quotum is ingesteld voor een gebied [of voor een vergunningplichtige vorm van tijdelijke verhuur], mogen vergunningen niet voor onbeperkte duur worden verleend. Zie verder de toelichting bij artikel 21e, tweede lid, en artikel 12, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn.

[Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid
In het tweede lid wordt het facultatieve tekstonderdeel overgenomen als is gekozen voor artikel 21b, variant 1.]

Het tweede en derde lid voorzien in een procedure waarbij alle gegadigden een duidelijke en gelijke kans krijgen op een tijdelijke vergunning. Op gezette tijden, maar minstens eens per jaar bekijken burgemeester en wethouders hoeveel tijdelijke vergunningen er op dat ogenblik zijn te vergeven voor een bepaald gebied [en/of een bepaalde vorm van toeristische verhuur], en stellen zij de mogelijkheid open om aanvragen in te dienen. Dat wordt bekendgemaakt op de gemeentelijke website. Uiterlijk een maand daarna wordt de trekking verricht door een notaris. Alle aanvragers worden uitgenodigd daarbij aanwezig te zijn, zodat ze én kunnen kijken of het er eerlijk aan toe gaat én dadelijk weten of zij tot de gelukkigen behoren.
Aan de trekking kan alleen worden meegedaan door kandidaten die aan de eisen voldoen; daarom moeten eerst de bibob-toets en de toets op leefbaarheidseffecten worden toegepast.
Wie zich buiten de procedure van het tweede lid meldt voor een tijdelijke vergunning, zal een voorlopige afwijzing moeten krijgen en worden verwezen naar de eerstvolgende reguliere gelegenheid om een tijdelijke vergunning aan te vragen. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag waarbij wordt verzuimd die tijdig voorlopig af te wijzen, tot een fictieve vergunning kan leiden op grond van de silencio positivo-regels van afdeling 4.1.3.3 van de Awb, die in beginsel van toepassing is (zie de toelichting bij artikel 21f), is deze regeling voor die gevallen buiten toepassing verklaard (artikel 28, eerste lid, van de Dienstenwet).

[Nadere toelichting bij te maken keuze vierde lid
Doordat er nu een quotum geldt voor de vergunningen voor tijdelijke verhuur, zullen sommige aanvragers buiten de boot vallen. Om dit risico van het nieuwe stelsel te verzachten voor bestaande aanbieders, eist de jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie dat hun een overgangstermijn moet worden geboden waarin ze hun activiteiten nog enige tijd zonder vergunning kunnen voortzetten, om te voorkomen dat ze onverhoeds in een 'zwart gat' vallen (HvJ EU 11 juni 2015, C-98/14, ECLI:EU:C:2015:382 (Berlington Hungary). Het vierde lid, geeft daarvoor een termijn van een jaar. Dit geldt alleen voor de eerste trekkingsronde.]

Artikel 21h. Ontheffingsplicht toeristische verhuur
Kiezen voor (individuele) ontheffingen in plaats van (individuele) vergunningen, is denkbaar als men een bepaalde vorm van toeristische verhuur slechts in uitzonderingsgevallen wil toestaan. Het dringende belang daarvan zal dan per geval aannemelijk moeten worden gemaakt. Daarbij gaat het niet om het belang van de aanbieder van de woonruimte maar dat van de gebruiker.

Nadere toelichting bij te maken keuzes eerste lid
In het eerste lid, aanhef en onder a, worden de facultatieve tekstonderdelen overgenomen als is gekozen voor artikel 21b, variant 1.
In het eerste lid wordt de gebiedsaanduiding [en vorm(en) van toeristische verhuur van woonruimte] geregeld, met eventueel een nachtenquotum, bijvoorbeeld:
– het gebied tussen Lijnbaansgracht, Elandsgracht, Prinsengracht en Rozengracht: [A, B en D;] 20 nachten.

Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid
In het tweede lid kan 'de website van de gemeente' desgewenst worden vervangen door een iets meer gepreciseerde aanduiding.

Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als is voldaan aan de vereisten van het derde lid. De kans op een ontheffing is dus veel kleiner dan die op een vergunning. De vergunning wordt alleen geweigerd als er een in artikel 21f genoemde weigeringsgrond in het spel is.

Nadere toelichting bij te maken keuze derde lid
In het derde lid dient te worden aangegeven slechts in welke gevallen een ontheffing kan worden verleend.

Artikel 21i. Jaarverbod toeristische verhuur
Three strikes and you are out: wie binnen vijf jaar voor tweemaal of vaker wordt betrapt op een overtreding van hoofdstuk 3A, riskeert een verbod van toeristische verhuur voor de tijd van maximaal een jaar (eerste lid). Als burgemeester en wethouders dat doorgeven aan een 'tussenpersoon', mag die voor de duur van het verbod niet adverteren voor deze aanbieder (tweede lid). Vergelijk artikel 21d, derde lid.
Deze bepaling berust op artikel 33a van de wet.

Artikel 21j. Zorgplicht aanbieder
Nadere toelichting bij te maken keuze aanhef
In aanhef wordt de verwijzing naar artikel 151d van de Gemeentewet opgenomen, als artikel 21j wordt geregeld in de Huisvestingsverordening.

Deze bepaling berust op artikel 151d van de Gemeentewet. Ze vormt een aanvulling op de medebewindsregeling van de wet. De zorgplicht voor de leefbaarheid van de omgeving geldt voor iedereen die aan toeristische verhuur doet. Aan een vergunning en een ontheffing toeristische verhuur kan de voorwaarde worden verbonden dat de verhuurder deze zorgplicht voldoende nakomt. Zie artikel 21f, vierde lid, aanhef en onder c. Doet hij dat niet, dan kan de vergunning of de ontheffing worden ingetrokken.
Verder laat het artikel een lagere bestuurlijke boete toe dan bij overtreding van een op de wet gebaseerde regels (zie artikel 22, tweede lid).]

[***Artikel 21k. Definities***
Deze definities zijn een aanvulling op de definities van 39 van de wet. Deze aanvullende definities hebben de functie van een afkorting, die de volgende artikelen gemakkelijker te lezen maken.

Artikel 21l. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte
Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. In het eerste lid is bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning ('verhuurvergunning opkoopbescherming'). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaren nadat het huis is verkocht.
De wet spreekt van 'in gebruik geven' van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm, en de enige die in dit verband echt van belang is. Daarom geldt de vergunningplicht volgens het eerste lid alleen voor het verhuren van beschermde woonruimte.
In het tweede lid zijn de gebieden aangewezen waar het stelsel van opkoopbescherming geldt (tweede lid, onder a) en de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog (goedkope of middeldure) woonruimte is (tweede, onder b, en derde lid). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c en d zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel e). [Omdat de 'opkooppraktijk' zich vrijwel alleen voordoet bij bestaande woningen, is door onderdeel f verzekerd dat het stelsel niet geldt voor nieuwbouwwoningen.]

Nadere toelichting keuze tweede lid, onder a
Het tweede lid, onder a, regelt de aan te wijzen gebieden. Dit zijn gebieden van de gemeente waar de opkoopbeweging zich het sterkst voordoet. Hierbij bij voorkeur voor de overzichtelijkheid een alfabetische volgorde aanhouden.

Verder noemt het tweede lid, onder b, de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs. Allereerst moet de vraag of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt, duidelijk kunnen worden beantwoord als de woning te koop wordt aangeboden. Dat is noodzakelijk uit een oogpunt van rechtszekerheid. In de tweede plaats moet de vraag of de woning binnen het stelsel valt, objectief vaststaan en niet kunnen worden beïnvloed door de belanghebbenden. Met het hanteren van de WOZ-waarde wordt aan beide vereisten voldaan.

Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid, onder b
Hier wordt een keuze gemaakt tussen twee varianten met betrekking tot de hoogte van de WOZ-waarde. Het ligt voor de hand dat de hier vermelde WOZ-waarde jaarlijks moet worden aangepast omdat de WOZ-waarden elk jaar opnieuw worden bepaald. Daarvoor zal het genoemde artikel dus moeten worden gewijzigd. Die wijziging kan louter technisch zijn, rechtstreeks afgeleid van de nieuwe WOZ-waarden, maar ook beleidsinhoudelijk. Er kan aanleiding zijn om de grens wat hoger of wat lager te stellen dan eerder werd gedaan, afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit zal van jaar tot jaar worden bezien.

Nadere toelichting WOZ-waarde als criterium voor duur en middelduur
Hier volgt een schets van twee mogelijke aanpakken. Volgens artikel 40, eerste lid, van de wet moet het gaan om schaarste aan 'goedkope en middeldure koopwoningen'.

Eerste aanpak
De koopwoningen in de gemeente kunnen, globaal, worden verdeeld in drie categorieën: goedkoop, middelduur, duur. Bij wijze van voorbeeld, de prijs van de goedkoopste in een periode van zes maanden verkochte koopwoning wordt gesteld op € 100.000 en die van de duurste op € 1.300.000. De drie categorieën kunnen dan worden gesteld op de prijscategorieën tot € 500.000, € 500.000 – € 1.000.000, en meer dan € 1.000.000. De grens tussen middelduur en duur ligt dan rond een koopprijs van rond € 1.000.000, maar dat is gevoelsmatig wel een erg hoog bedrag.

Tweede aanpak
Wordt rekening gehouden met de aantallen verkochte woningen in de gemeente in de bedoelde periode van zes maanden, dan kan het volgende voorbeeld dienen.

prijsschijf (€)	*aantal verkochte woningen*
100.000 – 299.999	*30*
300.000 – 499.999	*120*
500.000 – 699.999	*90*
700.000 – 899.999	*40*
900.000 – 1.099.999	*15*
1,100.00 – 1.200.000	*5*
totaal aantal verkochte woningen	*300*

Volgens deze benadering zou de grens tussen middelduur en duur liggen bij de prijs van de 200ste (2/3 van 300) van deze woningen, dat zal in de buurt van € 580.000 zijn. Vervolgens moet worden nagegaan wat de WOZ-waarde van de woning in het betrokken jaar was. Die waarde is dan richtinggevend voor het bepalen van de WOZ-waarde.

Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid, onder f
Dit facultatieve onderdeel wordt opgenomen als de gemeente wil regelen dat het stelsel niet geldt voor nieuwbouwwoningen. De 'opkooppraktijk' doet zich vrijwel alleen voor bij bestaande woningen.

Artikel 21m. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming
Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een verhuurvergunning opkoopbescherming mogelijk te maken. Dit vloeit voort uit artikel 8, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn, dat bepaalt dat alle procedures en formaliteiten betreffende de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit eenvoudig, op afstand en met elektronische middelen via het

betrokken één-loket met de relevante bevoegde instanties kunnen worden afgewikkeld. Deze verplichting belet echter niet om, naast de elektronische weg, ook een andere wijze van aanvraag mogelijk te maken (Kamerstukken 35517, nr. 53).

Nadere toelichting bij te maken keuze
In het artikel kan 'de website van de gemeente' desgewenst worden vervangen door een iets meer gepreciseerde aanduiding.

Beslistermijn en 'silencio positivo'
De beslistermijn voor aanvragen om een verhuurvergunning opkoopbescherming is in de wet geregeld. Volgens artikel 43, derde en vierde lid, van de wet bedraagt de beslistermijn acht weken, met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken. Als de termijn wordt verlengd, zal de noodzaak daartoe moeten worden gemotiveerd, omdat dan wordt afgeweken van de gewone achtwekenregel. Die noodzaak kan er bijvoorbeeld zijn omdat een bibob-advies is gevraagd maar niet op tijd is ontvangen.
Is niet op tijd beslist, dan geldt het silencio-positivostelsel (§ 4.1.3.3 van de Awb), aldus artikel 43, vijfde lid, van de wet. Dit betekent dat de aanvraag is ingewilligd als burgemeester en wethouders niet binnen de termijn anders hebben beslist. De termijn wordt 'opgeschort', verlengd dus, als burgemeester en wethouders de aanvrager om nadere informatie verzoeken. De verlenging is gelijk aan de antwoordtermijn die burgemeester en wethouders hebben gesteld voor het geven van de nadere informatie, of, als de informatie binnen de termijn binnenkomt, de tijd tussen het vragen en het ontvangen daarvan (artikel 4:13 van de Awb).

Artikel 21n. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend
De in het eerste lid genoemde gevallen van 'verplichte vergunningverlening' staan in artikel 41, derde lid, van de wet. Het tweede lid verzekert dat de vergunning ophoudt te gelden als de reden waarom deze is verleend, is komen te vervallen. De betrokkenen worden eraan herinnerd doordat de naam van de betrokken persoon in de vergunning moet worden vermeld.

De 'bibob-weigering', genoemd in de aanhef van het eerste lid, ziet op gevallen waarin er ernstig gevaar bestaat dat de vergunning zal worden gebruikt om, kort gezegd, illegaal verkregen geld wit te wassen of om strafbare feiten te plegen. Zie artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet bibob). Artikel 43, eerste lid, van de wet bepaalt dat de vergunning dan kan worden geweigerd; daarom wordt daarnaar verwezen.

De vergunning vervalt zodra deze huurder niet meer huurder is die in de woonruimte verblijft (tweede lid).

Artikel 21o. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend
Dit artikel noemt de gevallen waarin een gevraagde vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid), en dat er andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (tweede lid). In alle andere gevallen wordt de vergunning geweigerd (derde lid). Er is dus sprake van een aflopende reeks: De verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend, wordt in beginsel verleend, kan misschien worden verleend, moet worden geweigerd.

De artikelen 21n en 21o maken samen dat er drie typen gevallen zijn waarin verlening van een verhuurvergunning opkoopbescherming aan de orde kan zijn:
1. de vergunning moet worden verleend in de gevallen waarin de wet dat voorschrijft: artikel 21n;
2. de vergunning wordt hoogstwaarschijnlijk verleend in de in of meer sociale gevallen van artikel 21o, eerste lid. Dan is er een sterk vermoeden dat het verhuren van de nieuw gekochte woonruimte alleszins aanvaardbaar is ('kan in beginsel worden verleend');
3. de vergunning kan soms worden verleend in bijzondere gevallen, waarin het belang om te kunnen verhuren bijzonder zwaar weegt. Bijvoorbeeld bij verhuur aan een kunstenaarscollectief of als de vergunning niet meer geldt doordat de vergunde situatie is gewijzigd maar van de verhuurder in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de verhuur beëindigt.
Afgezien van de 'verplichte' gevallen van artikel 21n en de bibob-weigeringen, gaat het om het afwegen van het verhuurbelang waarvoor de vergunning wordt gevraagd tegen het belang van opkoopbescherming, waarop dit hoofdstuk is gericht. Al met al staat de opkoopbescherming duidelijk

voorop, maar is er een genuanceerd afwegingskader voor de in het eerste en het tweede lid van dit artikel bedoelde gevallen.

Nadere toelichting bij te maken keuze eerste lid.
Onder c kan een gemeentespecifiek type woonruimte worden toegevoegd.

In het geval van het eerste lid, onder a, (aankoop in opdracht van de gemeente) kan worden gedacht aan een opkoop- en renovatie- of stadsvernieuwingsprogramma, uit te voeren door een of meer particulieren, waarbij is voorzien dat een deel van de goedkope en middeldure woningen huurwoningen zullen worden. Voor die woonruimte zal dan een verhuurvergunning opkoopbescherming kunnen worden verleend.

Het tweede lid geeft een beperkte, maar open mogelijkheid voor het geven van een verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen. Daardoor is er geen behoefte om gebruik te maken van de ontheffingsfiguur, die artikel 41, vierde lid, van de wet ook biedt. D~~; dat~~ houdt het stelsel overzichtelijk.

Nader toelichting bij het tweede lid

Het wel opnemen van een ontheffingsstelsel naast een betrekkelijk open vergunningverleningsgrond in artikel 21o, tweede lid, wordt dan ook ten stelligste ontraden.

De in het tweede lid genoemde, af te wegen belangen (belang van de eigenaar dat zou worden gediend door verhuur mogelijk te maken enerzijds, belang van het behouden van een redelijke voorraad niet te dure koopwoningen anderzijds) spelen in dit hele hoofdstuk een rol.

Als weigering op grond van de Wet bibob aangewezen is, wordt de vergunning ook geweigerd (derde lid).

Artikel 21p. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming
Hier is volstaan met de bibob-intrekking en de intrekking op grond van onjuiste inlichtingen. Het niet meer verhuren aan een 'geprivilegieerde huurder' als genoemd bij de moet-worden-verleend-gevallen van artikel 21n, eerste lid, hoeft niet te leiden tot intrekking van de vergunning: dan vervalt de vergunning automatisch (tweede lid van dat artikel). Daarom kan die situatie hier buiten beschouwing blijven.

De mogelijkheid van een 'bibob-intrekking' is in artikel 44, eerste lid, van de wet geregeld. De onder a toegevoegde intrekkingsgrond is klassiek en eigenlijk vanzelfsprekend. De vergunning kan worden ingetrokken als blijkt dat deze op grond van een verkeerde voorstelling van zaken is verleend.

Nadere toelichting bij te maken keuze onderdeel b
Onder b kan een gemeentespecifieke intrekkingsgrond worden toegevoegd. Als in de verordening meer mogelijkheden tot verlening van een verhuurvergunning opkoopbescherming worden opgenomen dan in het model is gedaan, zal daarbij steeds moeten worden nagegaan of daar een specifieke intrekkingsgrond bij past, die dan in artikel 21p zou moeten worden opgenomen.]

Artikel 22. Bestuurlijke boete
Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, eerste en tweede lid, 21, 22, eerste lid, [*23a, eerste of derde lid, 23b, eerste en tweede lid, 23c, eerste lid~~, 23d~~ [, **OF** of] 23e*] [*of 41, eerste lid*] van de wet, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.
Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. De hoogte van een bestuurlijke boete moet altijd evenredig zijn aan de ernst van de overtreding. Hoe hoger het maximum, hoe meer behoefte zal bestaan aan weldoordachte beleidsregels die ertoe leiden dat de evenredigheidseis daadwerkelijk in acht zal worden genomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).
De bestuurlijke boetes, genoemd in het eerste en het tweede lid, komen overeen met artikel 35 van de wet respectievelijk artikel 154b, zesde lid, van de Gemeentewet.
Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer 'ten hoogste' kunnen worden opgelegd.

Nadere toelichting bij te maken keuzes eerste lid
De in het eerste lid genoemde overtredingen corresponderen met overtreding van de artikelen van de Huisvestingsverordening. De facultatieve wetsartikelen worden overgenomen als het onderwerp is geregeld in de verordening (zie ook tabel hieronder).

De in het eerste lid genoemde overtredingen corresponderen als volgt met overtreding van de artikelen van de Huisvestingsverordening:

Huisvestingswet 2014	Huisvestingsverordening
8	2[, *13b*]
21	14[, *17a*]
22	18[, *21a*]
[*23a*]	[*21c*]
[*23b*]	[*21d, eerste en tweede lid*]
[*23c*]	[*21e, 21h*]
[*23e*]	[*21d, derde lid*]
[*41*]	[*21l, eerste*]

De bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 21j berust op artikel 151d van de Gemeentewet.

[*In het tweede lid, onder e en g, gaat het om overtreding van artikel 21l, eerste lid (verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming). De daar opgenomen boetes zijn de maxima die voortvloeien uit artikel 45, tweede lid, van de wet in verbinding met artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.*]

[*Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid, onder e en g*
De onderdelen e en g worden overgenomen als artikel 21l, eerste lid, (hoofdstuk 3B) is opgenomen in de verordening. De hoogte van een bestuurlijke boete moet altijd evenredig moet zijn aan de ernst van de overtreding. Hoe hoger het maximum, hoe meer behoefte aan weldoordachte beleidsregels die ertoe leiden dat de evenredigheidseis daadwerkelijk in acht zal worden genomen.
Aan de handhaving van het stelsel van opkoopbescherming zitten twee aspecten: het opsporen van overtredingen en het daartegen optreden. De opsporing is voornamelijk een kwestie van 'kantoorwerk': op gezette tijden de basisregistratie personen raadplegen om na te gaan welke mutaties zijn opgetreden bij de beschermde woonruimten en of die in vereenstemming zijn met de verordening.
Het optreden tegen geconstateerde overtredingen kan, afhankelijk van het geval, uit velerlei bestaan: waarschuwen, vergunning intrekken, erop wijzen dan een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd, last onder dwangsom opleggen, bestuurlijke boete opleggen.]

[***Artikel 23. Intrekking oude verordening en overgangsrecht***
In artikel 51, tweede lid, van de wet is geregeld dat de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet zes maanden na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 vervalt.
In het derde en vierde lid van artikel 51 is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. In artikel 51, vijfde lid, van de wet is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening.

In het tweede lid is aanvullend overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekenden volgens oude inschrijfsystemen. Deze inschrijvingen worden volgens het tweede lid

beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.]

Kamerstukken 32 271, nr. 3, blz. 51.
Kamerstukken 32 271, nr. 3, blz. 52.
Kamerstukken 32 271, nr. 3, blz. 52.
Kamerstukken 32 271, C, blz. 7.
Kamerstukken 32 271, nr. 3, blz. 52.

Handreiking

Opkoopbescherming



Inhoudsopgave

1 Inleiding **3**

2 De opkoopbescherming **5**
2.1 De basis 5
2.1.1 Gebiedsgerichte inzet op grond van schaarste of leefbaarheid 5
2.1.2 Reikwijdte 6
2.2 Grondslag in schaarste of leefbaarheid 7
2.2.1 Nut en noodzaak 8
2.2.2 Onderbouwing voor invoering 8
2.2.3 Verhouding tot het eigendomsrecht 10
2.2.4 Vrij verkeer van diensten 10
2.2.5 Vrij verkeer van kapitaal 11
2.3 De juridische ins en outs 11
2.3.1 Verplichte vergunningverlening bij… 11
2.3.2 Ontheffingsmogelijkheid, maar geen algemene vrijstelling 14
2.3.3 Weigering en intrekking vergunning en Bibob-toets 14
2.3.4 Afstemming tussen gemeenten over invoering 15
2.4 Evaluatie 15

1 Inleiding

Een gemeente kan er vanaf 1 januari 2022 voor kiezen een stelsel van opkoopbescherming in te voeren. Dit om woningzoekenden, waaronder koopstarters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning of om extra druk op de leefbaarheid als gevolg van de opkoop van woningen voor verhuur te beperken. Na invoering van het stelsel is het de koper van een (aangewezen) goedkope of middeldure woning verboden om deze zonder vergunning, in gebruik te geven (te verhuren) binnen een periode van vier jaar na de leveringsdatum.

Waarom opkoopbescherming?

De mogelijkheid van het invoeren van een opkoopbescherming komt voort uit een amendement van de Kamerleden Dik-Faber, Terpstra, Koerhuis en Van Eijs (**Kamerstuk 35517, nr. 53**). Daarbij is een nieuw hoofdstuk 7 toegevoegd aan de Huisvestingswet 2014. De wetswijziging treedt in werking op 1 januari 2022.

Om de kansen tot toetreding op de koopwoningmarkt voor met name starters en mensen met een middeninkomen op korte termijn te verbeteren, wordt het mogelijk om er als gemeente voor te zorgen dat goedkope en middeldure woningen in het koopsegment behouden blijven voor kopers die er zelf willen wonen. Dit vanuit de constatering dat steeds meer koopwoningen worden opgekocht en vervolgens verhuurd. Als gevolg hiervan zijn deze niet meer beschikbaar als koopwoning en ontstaat er mogelijk een prijsopdrijvend effect omdat eigenaars-verhuurders vaak hogere prijzen bieden dan eigenaars-bewoners. De opkoopbescherming zou kunnen leiden tot normalisering van de prijzen van de woningen.

In buurten waar veel koopwoningen worden opgekocht ontstaat schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen, wat leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden in deze categorie. Ook neemt de huurprijs bij een bewonerswisseling gemiddeld genomen toe. Dit maakt vervolgens dat de groep woningzoekenden naar goedkope of middeldure koopwoningen ook moeilijk een alternatieve betaalbare huurwoning kunnen vinden.

Hiernaast komt het voor dat de opkoop voor verhuur extra druk op de leefbaarheid legt. De leefbaarheid kan bijvoorbeeld onder druk komen te staan als deze verhuur leidt tot een hoge mutatiegraad van de bewoners. Als gevolg van een hoge mutatiegraad ontstaat er weinig binding van de bewoners met de buurt, hetgeen ten koste gaat van de sociale cohesie in de betreffende buurt. Een mogelijke 'bijvangst' van de regeling is dat de impact van slecht verhuurderschap op wijken minder wordt. Een nieuwe eigenaar die niet mag verhuren, kan immers ook geen misstanden begaan.

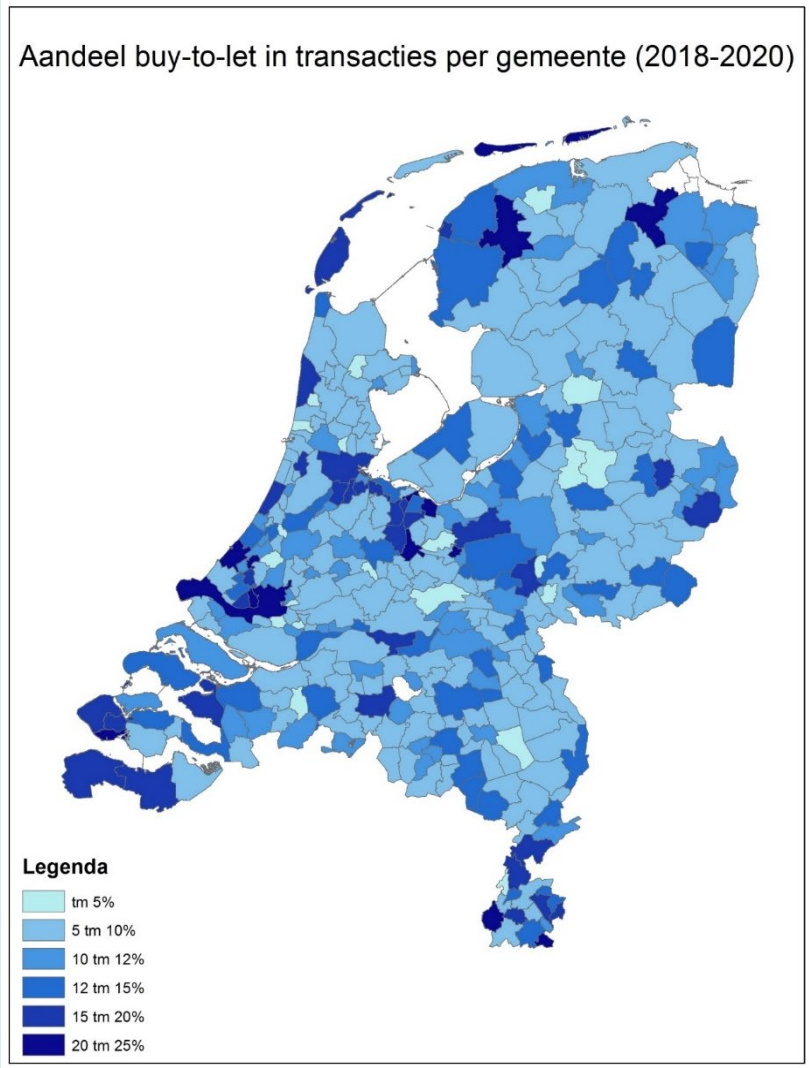
Een gevolg van de opkoopbescherming kan zijn dat de omvang van het segment particuliere verhuur in de woningvoorraad niet meer toeneemt of (op termijn) zelfs afneemt. Door bij invoering deze omvang te monitoren kan de gemeente hier zicht op houden.

Geen zelfbewoningsplicht

De opkoopbescherming is niet hetzelfde als een zelfbewoningsplicht. Een variant van de opkoopbescherming waarbij het in de bestaande bouw enkel mogelijk is om een woning te kopen wanneer deze door de koper zelf bewoond gaat worden is niet overwogen omdat deze variant het eigendomsrecht verder inperkt dan de opkoopbescherming met de mogelijkheid tot het afgeven van een vergunning voor verhuur. Omdat het voorgestelde instrument zich richt op het behouden van goedkope en middeldure koopwoningen in het koopsegment, is de opkoopbescherming waarbij verhuur enkel in uitzonderingsgevallen is toegestaan, een passender en minder vergaand instrument, gegeven het te bereiken beleidsdoel.

Opkoop in Nederland

Het Kadaster definieert buy-to-let als het onttrekken van woningen uit de koopwoningmarkt voor de verhuur. Een analyse van het aandeel buy-to-let in de verkooptransacties over de jaren 2018-2020 laat zien dat de opkoop van woningen om deze vervolgens te verhuren een fenomeen is waar vrijwel elke gemeente in meer of mindere mate mee te maken heeft. Het gemiddelde aandeel buy-to-let komt in de periode 2018-2020 uit op 13%.



Bron: Kadaster

2 De opkoopbescherming

De opkoopbescherming maakt het mogelijk dat de gemeente een **verbod kan instellen op het in gebruik geven (het verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment zonder vergunning van burgemeester en wethouders ('verhuurvergunning opkoopbescherming'), gedurende een periode van vier jaar na de leveringsdatum, in aangewezen gebieden**. De maatregel geldt dus tot maximaal vier jaar na de aankoop van de woning en de woning kan in die periode alleen met een vergunning verhuurd worden.

De opkoopbescherming heeft de vorm van een vergunningsstelsel onder de Huisvestingswet 2014. Wanneer de gemeente gebruik wil maken van de mogelijkheid, moet het instrument dan ook opgenomen worden in de Huisvestingsverordening. Een gemeente die nog geen Huisvestingsverordening heeft, kan zo'n verordening alsnog vaststellen alleen om de opkoopbescherming in te voeren.

2.1 De basis

2.1.1 Gebiedsgerichte inzet op grond van schaarste of leefbaarheid

De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor in de Huisvestingsverordening aangewezen gebied(en) invoeren. In de toelichting op het voorstel moet worden uiteengezet:

a. in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, of;
b. dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Er is in de wetstekst gekozen voor het begrip "gebied" omdat dit een neutrale term is. Het is aan de gemeente zelf om nader in te vullen wat een gebied is. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een wijk, buurt of postcodegebied. De aanwezige problematiek kan van buurt tot buurt verschillen.

Mits dit juridisch overtuigend onderbouwd kan worden op basis van schaarste- of leefbaarheidsproblematiek, is aanwijzing van de gehele gemeente als werkingsgebied op zichzelf mogelijk. Het ontbreken van een goede cijfermatige onderbouwing is überhaupt juridisch zeer risicovol met het oog op te verwachten procedures bij de bestuursrechter.

Het aanwijzen van de gehele gemeente kan voor een gemeente logisch aanvoelen om een eventueel 'waterbedeffect' te voorkomen. Door sommige gebieden wel en andere gebieden niet aan te wijzen is er de kans dat de opkoop van panden zich verplaatst naar een nabij gelegen wijk. **Dit 'waterbedeffect' is volgens de wet echter geen grondslag voor de inzet van de opkoopbescherming op grond van schaarste.** Er moet sprake zijn van actuele schaatste. Daarnaast dient de opkoopbescherming, gegeven het geldende eigendomsrecht, idealiter zo beperkt mogelijk, gebiedsgericht ingezet te worden.

Aanpassing gebiedsaanwijzing

Het is mogelijk om het (de) aangewezen gebied(en) op een later moment te wijzigen of uit te breiden. Hiervoor dient **de gemeenteraad** dan wel een aangevulde huisvestingsverordening vast te stellen. Het ligt niet voor de hand om deze bevoegdheid te delegeren aan burgemeester en wethouders.

2.1.2 *Reikwijdte*

Opkoopbescherming alleen in het goedkope en middeldure segment
De opkoopbescherming richt zich op het goedkope en middeldure segment. Alleen deze woningen kunnen door de gemeente als vergunningplichtig worden aangewezen. De wetgever definieert de prijsgrenzen van deze woningen hierbij niet, omdat de gemeenten zelf het beste zicht hebben op de lokale situatie.

De gemeenteraad moet dan ook, op basis van hun lokale situatie, **onderbouwen binnen of tot welke WOZ-waarde** koopwoningen in het aangewezen segment vallen. De WOZ-waarde wordt gebruikt om op een objectieve manier te kunnen bepalen welke woningen wel en niet onder de opkoopbescherming vallen. Hierbij geldt dat de gemeente niet alle koopwoningen onder de vastgestelde prijsgrens aangewezen hoeven te worden. Desgewenst kunnen bijvoorbeeld uitsluitend appartementen of alleen woningen met een minimaal vloeroppervlakte worden aangewezen. Ook op **woningen in aanbouw** kunnen in beginsel onder de opkoopbescherming vallen.
Ook voor woningen in aanbouw wordt een WOZ-waarde vastgesteld. Zie hiervoor de informatie van de Waarderingskamer.

Voor het afbakenen van het goedkope en middeldure koopsegment kan grofweg gekozen worden voor een tweetal benaderingen. Ten eerste een aanpak gebaseerd op een 'normering', veelal op basis van inkomen en betaalbaarheid. Zo werken veel gemeenten reeds met een (regionaal) gehanteerde norm ter afbakening van het middensegment in de koop in de woonvisie of in woningbehoefteonderzoek. Ook zou aangesloten kunnen worden bij de kostengrens geldend voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens: € 355.000 in 2022). Ook kan de leencapaciteit voor een middeninkomen op grond van NIBUD-normen een indicatie geven.

Een tweede manier om tot een afbakening te komen kan het maken van een aantal feitelijke analyses. Denk dan aan het in beeld brengen van de gemiddelde of mediane transactieprijzen in de afgelopen jaren of het in beeld brengen van de gemiddelde of mediane WOZ-waarden.

Verkocht vrij van gebruik en huur

De opkoopbescherming mag volgens de wet **uitsluitend** gelden voor koopwoningen die:
A. na invoering van de opkoopbescherming worden aangekocht vrij van gebruik en huur, of
B. bij aankoop in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden, of
C. werden verhuurd met een vergunning daarvoor.

Als aankoopdatum geldt hierbij de **datum van inschrijving** door de notaris van de akte van levering in de openbare registers[1].

Verruiming op dit onderdeel is niet mogelijk. De opkoopbescherming richt zich expliciet op 'buy-to-let', ofwel het onttrekken van woningen uit de koopwoningmarkt voor de verhuur. Het zogenaamde 'leave to let' (koophuis aanhouden om te verhuren) kan niet via de opkoopbescherming gereguleerd worden. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening dus uitsluitend categorieën woonruimte aanwijzen die verkocht worden na de inwerkingtreding van het verbod in de gemeente. Hierdoor weet de potentiële koper voordat hij de woning verwerft, dat het verbod om de woning zonder vergunning van burgemeester en wethouders te verhuren van toepassing is op die woning.

Doordat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening woonruimte kan aanwijzen die in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden op het moment van de eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar is het onmogelijk om de opkoopbescherming te ontwijken door de woning kort voor de verkoop te verhuren. Alleen wanneer de woning al minstens zes maanden in verhuurde staat was, voorafgaand aan de datum van inschrijving in de openbare registers van

1 Akte: akte als bedoeld in artikel 89 lid 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, en openbare registers: als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar, is de opkoopbescherming niet van toepassing op de woning. Wel geldt dat de verhuurder moet aantonen dat het om een woning in verhuurde staat gaat. Dat kan door bijvoorbeeld het huurcontract te overhandigen, eventueel in combinatie met een koppeling met de Basis Registratie Persoonsgegevens (BRP).

In de zes maanden voor de verkoop kan er ook sprake zijn van een huurderswissel. Wanneer een huurder die bijvoorbeeld tien jaar in de woning gewoond heeft, in de betreffende zes maanden zijn contract opzegt, kan de verhuurder zonder gevolgen een nieuwe huurder in de woning plaatsen. Ook met een huurderswissel blijft het een woning dus in verhuurde staat en valt deze niet onder de opkoopbescherming.

Ook nieuwbouwwoningen?
De wet maakt geen onderscheid tussen bestaande bouw en nieuwbouw. In feite is het stelsel echter vooral bedoeld voor bestaande woningen. Als men in de gemeente van mening is dat nieuwbouwwoningen beter buiten het stelsel van opkoopbescherming kunnen worden gehouden, moeten die uitdrukkelijk worden uitgezonderd. Artikel 21l, tweede lid, van de VNG Model Huisvestingsverordening geeft daarvoor een facultatief onderdeel.

Het is echter denkbaar dat men eerst de kat uit de boom wil kijken en daarom liever afwacht of er inderdaad geen problemen zijn in de nieuwbouwsector. Dan kan na een of twee jaren ervaring de nieuwbouwsector desgewenst alsnog worden uitgezonderd door wijziging van de verordening.

Misbruik 'zes-maandenregel'?
Een particulier die verhuist zou de zes maanden voor de verkoop van de woning de woning kunnen verhuren om de opkoopbescherming te ontwijken. Misbruik op grote schaal van deze mogelijkheid is echter niet te verwachten, omdat dit in de praktijk geen aantrekkelijke optie is voor de eigenaar. Deze handelwijze vraagt veel handelingen en brengt extra risico's met zich mee gegeven de geldende huurbescherming. Daarbij is het onwaarschijnlijk dat de woning in verhuurde staat voor meer verkocht zal worden dan wanneer deze vrij van (ver)huur wordt verkocht.

Ook wanneer een woning die met verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verhuurd, wordt doorverkocht, blijft de opkoopbescherming van toepassing. Deze woning mag ook dan dus enkel worden verhuurd wanneer de nieuwe eigenaar daarvoor een vergunning heeft.

Hierbij kan het voorkomen dat de nieuwe eigenaar niet in aanmerking komt voor een vergunning, waardoor de zittende huurder niet in de woning kan blijven wonen. Koop breekt echter geen huur. Het is de verantwoordelijkheid van de verhuurder om met de huurder tot een akkoord te komen.

2.2 Grondslag in schaarste of leefbaarheid

Zoals beschreven in paragraaf 2.1.2, kan de gemeenteraad een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren. Om de maatregel in te voeren moet de gemeente echter vaststellen en onderbouwen in de Huisvestingsverordening:

A. in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is om de schaarste te bestrijden, of
B. dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Een onderbouwing op basis van een combinatie van schaarste en leefbaarheid is ook mogelijk.

Wanneer de vergunning wordt geweigerd, kan de aanvrager de onderbouwing van de Huisvestingsverordening bij de bestuursrechter ter discussie stellen (door tegen de weigering in beroep te gaan), en zo ook de aanwijzing van de gebieden. Indien de rechter oordeelt dat de onderbouwing van de Huisvestingsverordening niet voldoende is, kan hij de huisvestingsverordening geheel of gedeeltelijk onverbindend oordelen en die daarom buiten toepassing laten. Het is dus zaak een voldoende sterke en overtuigende onderbouwing te bieden.

Om tot een dergelijke onderbouwing te komen kunnen de hier onder beschreven stappen doorlopen worden. De gegevens verzameld in de eerste stap vormen een basis voor de uiteindelijke onderbouwing, maar kunnen ook een goede basis vormen voor de onderbouwing van nut en noodzaak en daarmee de gemeentelijke afweging om de opkoopbescherming überhaupt in te voeren. In de verkennende fase binnen de gemeente voorafgaand aan het besluit tot invoering is het dan ook verstandig stap 1 te doorlopen.

2.2.1 Nut en noodzaak

Stap 1) Analyse van recente transacties

Het verdient aanbeveling te starten met een analyse van de recente transacties op de woningmarkt in detail. Hiermee krijgt de gemeente meteen zicht op eventueel nut en noodzaak van de inzet van een stelsel van opkoopbescherming. Een dergelijke analyse geeft inzicht in:

- de omvang van het probleem (met oog op de proportionaliteit van de maatregel en gegeven de benodigde gemeentelijke uitvoerings- en handhavingscapaciteit in een later stadium);
- de spreiding over de gemeente (met oog op afbakening werkingsgebied, gebiedsaanwijzing in het formuleren van het beleidsvoorstel en de verordeningstekst).

Op welke data kan men zich baseren?

- De samenstelling van de woningvoorraad (per CBS-buurt), zoals beschikbaar op CBS-Statline.
- Op basis van Kadasterdata kan het aantal buy-to-let transacties in beeld gebracht worden en kan het aandeel hiervan in het totaalaantal aankopen worden vastgesteld. Daarnaast is inzichtelijk te maken of het particuliere of bedrijfsmatige aankopen betreffen en kunnen analyses gemaakt worden van gekochte woningen naar prijsklasse door doorstromers, koopstarters en investeerders. Om een trend te kunnen waarnemen is het verstandig hierbij drie à vijf jaar terug te kijken.
- Nadere analyses van de BRP en Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) worden gemaakt: in welke woningen is de eigenaar niet dezelfde als de gebruiker? Bij een analyse in detail kan ook bezien worden in welke mate verwacht kan worden dat sprake zal zijn van verplichte vergunningverlening.
- Analyse van de gemeentelijke WOZ-registraties (nadere selectie woningen met WOZ-waarde tot beoogde grens en prijsontwikkeling.
- Mutatiegraad in de particuliere huursector zoals opgenomen in de Lokale Monitor Wonen.

Hierbij is het van belang om zorgvuldigheid te betrachten met betrekking tot het gebruik van persoonsgegevens (Algemene verordening gegevensbescherming-, (AVG)). Verwijder zo snel als mogelijk persoonsgegevens of koppel bestanden slechts gedeeltelijk.

2.2.2 Onderbouwing voor invoering

Stap 2) Gemeente-brede schaarsteanalyse

Allereerst kan gekeken worden naar de aanwezige schaarste op gemeenteniveau, zoals reeds gebruikelijk is in de onderbouwing van andere instrumenten op grond van de Huisvestingswet 2014. Wanneer de gemeente reeds over een dergelijke onderbouwing beschikt, kan deze uiteraard worden gebruikt.

Wel is het zaak om in de onderbouwing specifiek in te zoomen op betaalbare en middeldure segment en in het bijzonder op de positie of verdringing van koopstarters, jongeren en middeninkomens (ofwel de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste).

De relatie tussen het opkopen door particuliere verhuurders en de kansen van koopstarters is aan de ene kant evident. Elke woning die wordt opgekocht door een verhuurder is niet meer beschikbaar voor koopstarters. En: hoe meer vragers er op de markt zijn, hoe hoger de prijs zal uitvallen. Toch is het niet eenvoudig om een directe link te legen tussen het opkopen van woningen door particulieren voor de verhuur, de kansen van de woningzoekenden en bijvoorbeeld de prijsontwikkeling en betaalbaarheid voor de doelgroepen. Deze worden immers ook door vele andere factoren beïnvloed. Het is dus zaak te komen tot een overtuigende redenenering.

Stap 3) Schaarste (verdringing) op gebiedsniveau

Als de schaarste op gemeentelijk niveau wordt aangetoond, hoeft dat niet te betekenen dat de opkoopbescherming in de gehele gemeenten moet worden ingevoerd. Tegelijkertijd is het maken van een schaarsteanalyse op gemeentelijk niveau het meest logisch. Schaarste op wijk- en buurtniveau is lastig aan te tonen. Als de woningzoekende koopstarter, jongere of huidhouden met een middeninkomen in een nabijgelegen buurt mogelijk wel terecht kan, kan men immers moeilijk spreken van schaarste.

Door nadere gebiedsgerichte analyses te maken kan de verdringing van doelgroepen op gebiedsniveau in kaart worden gebracht. Concreet kan de ontwikkeling van de doelgroepen voor goedkope en middeldure woningen in beeld worden gebracht en vervolgens gespiegeld worden aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en de prijsontwikkeling hiervan; of, in andere woorden, kan gekeken worden naar de betaalbetaalbaarheid van de woningvoorraad in het betreffende gebied voor de doelgroepen en de ontwikkeling hierin. De resultaten kunnen op een laag-schaalniveau als de CBS-buurt gepresenteerd worden (bij voorkeur op de kaart).

Stap 4) Onderbouwing op basis van leefbaarheid van de woonomgeving

De relatie tussen (een toename van) particuliere verhuur en leefbaarheid is vermoedelijk in concrete situaties goed aantoonbaar. Op gebiedsniveau is dit echter een stuk moeilijker overtuigend te onderbouwen. Het heeft dan ook de voorkeur om de inzet van de opkoopbescherming te baseren op de aanwezige schaarste; dat zal meestal het meest overtuigende motief zijn.

Als er een woning wordt opgekocht en daarna verhuurd wordt, kan de leefbaarheid onder druk komen te staan doordat huurders minder binding hebben met de buurt, zo is het idee. Dit geldt echter niet voor elke huurder (ook niet in het particuliere segment). Ook een eventuele toename van de overlast als gevolg van verhuur is op buurt- of wijkniveau (door het uitmiddelen van positieve en negatieve aspecten) vaak veel minder zichtbaar en lastig aan te tonen.

Op welke data kan men zich baseren?

Wanneer gekozen wordt voor een onderbouwing op basis van de leefbaarheid kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van:

- leefbaarheidsrapportcijfers uit gemeentelijke enquêtes, Leefbaarheid en Veiligheid monitors, wijkanalyses, sociale indexen, wijktoetsen of wijkfoto's;
- fricties met en overlast van buren op basis van gemeentelijke registraties van woonoverlast of meldingen bij politie van burengerucht of burenruzie;
- eventuele data aangaande de buurtbinding of verhuisgeneigdheid.

Hierbij verdient het aanbeveling dat de bronnen waarop de gemeente zich gaat baseren, aan de volgende voorwaarden voldoen:

- ze zijn voor alle betrokken gebieden beschikbaar;
- ze hebben een goede inhoudelijke kwaliteit (zijn ze betrouwbaar?);
- ze zijn controleerbaar;
- ze zijn verzameld (mede) met het oog op het in beeld brengen van leefbaarheidskwesties.

Het is verder van belang dat elke keer dat de noodzaak van het invoeren of het verlengen van het stelsel moet worden onderzocht, met voldoende actuele gegevens worden gewerkt.

2.2.3 Verhouding tot het eigendomsrecht

De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht[2]. Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien dat gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan vier voorwaarden. De maatregel moet ten eerste bij wet voorzien zijn, ten tweede moet de beperking noodzakelijk zijn in het algemeen belang, en ten derde moeten er toereikende procedurele waarborgen voor betrokkenen bestaan. In de opzet van de maatregel is met deze voorwaarden rekening gehouden[3].

Tot slot moet er ook aan een vierde voorwaarde worden voldaan: er moet sprake zijn van een 'fair balance' tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang. Hier wordt in het geval van de opkoopbescherming invulling aan gegeven doordat de gemeenteraad bij het invoeren van de opkoopbescherming moet onderbouwen dat deze maatregel in bepaalde gebieden en voor bepaalde categorieën van woningen noodzakelijk is vanwege de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of leefbaarheid van het betreffende gebied. **Hierdoor is het niet mogelijk om zomaar "lukraak" alle woningen in een gemeente aan te wijzen voor de opkoopbescherming. Een goede onderbouwing op gebiedsniveau is vereist.**

Mits goed onderbouwd kan de gehele gemeente worden aangewezen voor de opkoopbescherming. Hierbij geldt dan in ieder geval het adagium dat hoe ruimer de reikwijdte van de regeling wordt vastgesteld, hoe beter de onderbouwing moet zijn. Al worden de echte grenzen op dit vlak uiteindelijk door de rechter gesteld, indien het tot een procedure komt.

Bij een gemeente brede invoering van de opkoopbescherming kan met het oog op het eigendomsrecht ook gesteld worden dat doordat de huizenprijzen van gebied tot gebied verschillen, de opkoopbescherming per gebied anders uitpakt en hiermee als het ware een gebiedsgerichte aanpak ontstaat, waarmee de inbreuk op het eigendomsrecht beperkter is. Door het hele grondgebied van de gemeente aan te wijzen, maar wel maar tot een bepaalde WOZ-waarde werkt de opkoopbescherming van gebied tot gebied anders door.

2.2.4 Vrij verkeer van diensten

Het verbod om zonder vergunning een woning te verhuren is een vergunningsstelsel als bedoeld in de Dienstenrichtlijn. 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.

Als gevolg hiervan kan een vergunningstelsel alleen worden ingevoerd indien:

- *dat noodzakelijk is omwille van het algemeen belang dat met deze beperking wordt gediend en dit middel geschikt is om het nagestreefde doel te bereiken en dat het niet verder gaat dan wat nodig is om dat doel te bereiken.*

  Ondanks het feit dat er volop woningen worden bijgebouwd blijkt dat in bepaalde gemeenten nog steeds een dusdanige schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen is, zeker in de bestaande bouw. Daar waar de opkoop van woningen voor de verhuur de leefbaarheid aantast, kan de opkoopbescherming ervoor zorgen dat er meer koopwoningen behouden blijven in

2 Artikel 1 van het Eerste Protocol bij Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.
3 In de opzet van de maatregel is ook rekening gehouden met het vrij verkeer van diensten (de Dienstenrichtlijn: Richtlijn 2006/123/EG) en het vrij verkeer van kapitaal (zoals opgenomen in artikel 63 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VwEU)). Zie paragraaf 2.2.4 en 2.2.5.

het koopsegment. Eigenaren die zelf hun woning bewonen hebben immers veelal een grotere binding met de buurt hetgeen de leefbaarheid van de betreffende buurt kan verbeteren. De maatregel kan dus noodzakelijk zijn om te voorzien in een voldoende passend en betaalbaar aanbod van koopwoningen voor woningzoekenden, waaronder starters en middeninkomens; of om te borgen dat de leefbaarheid in de betreffende buurt behouden blijft.

- *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.*

  De proportionaliteit van de maatregel wordt in de eerste plaats verzekerd door het feit dat de gemeenteraad slechts een beperkt aantal woonruimten kan aanwijzen (goedkope en middeldure koopwoningen) en de maatregel slechts kan toepassen op die categorieën van woonruimte en die gebieden in de gemeente waar dit noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan dit soort woningen te mitigeren of om de leefbaarheid in de betreffende buurt te behouden.

  Hiernaast is de proportionaliteit van de regeling verzekerd omdat er geen algeheel verbod is ingesteld (de koper van de woning kan met een vergunning nog steeds de woning (tijdelijk) verhuren) en de opkoopbescherming slechts geldt voor een periode van vier jaar vanaf de aankoop. Daarna kan de eigenaar de woning vrij verhuren.

- *de maatregel geen direct of indirect onderscheid maakt naar nationaliteit, en Nederlandse natuurlijke en rechtspersonen en die uit andere lidstaten gelijk behandelt.*

  De maatregel geldt zowel voor Nederlanders als voor ingezetenen van andere lidstaten die een op basis van deze wet in de verordening aangewezen woonruimte verwerven. Er wordt dus geen onderscheid gemaakt.

2.2.5 Vrij verkeer van kapitaal

De opkoopbescherming kan een beperking van het vrij verkeer van kapitaal inhouden omdat het grensoverschrijdende investeringen kan ontmoedigen vanwege het feit dat de koper van de woning in beginsel deze woning moet bewonen of slechts mag verhuren met een vergunning. De maatregel zou immers potentieel niet-ingezeten kunnen ontmoedigen om in Nederland in onroerend goed te investeren. De maatregel geldt echter niet als een verbod tot het doen van investeringen door beleggers van andere lidstaten in Nederland. Slechts een beperkt deel van de woningvoorraad kan worden aangewezen, zodat ingezetenen van andere lidstaten nog steeds vrij woningen kunnen kopen in Nederland.

Ook woningen die onder de opkoopbescherming vallen kunnen door niet-ingezetenen worden gekocht, indien zij na aankoop van die woning zich in die woning vestigen. Indien de opkoopbescherming al een beperking van het vrij verkeer van kapitaal zou kunnen inhouden dan kan worden betoogd dat de maatregel gerechtvaardigd is vanwege een dwingende reden en daarnaast proportioneel en niet-discriminerend is.

2.3 De juridische ins en outs

2.3.1 Verplichte vergunningverlening bij…

In drie gevallen zijn burgemeester en wethouders verplicht om op aanvraag een verhuurvergunning opkoopbescherming verlenen. Dit omdat artikel 41, derde lid, van de Huisvestgingswet 2014 dit dwingend voorschrijft. Het gaat om woonruimten die:

a. aan naaste familie worden verhuurd;
b. tijdelijk worden verhuurd in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken; of
c. onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand.

Ad a) Verhuur aan familieleden in de eerste of de tweede graad
Hieronder vallen zowel bloed- als aanverwanten. Dit zodat het bijvoorbeeld mogelijk blijft dat een grootouder een woning kan kopen om te verhuren aan een kleinkind. Tot de eerste graad worden gerekend (adoptie)ouders en (adoptie)kinderen. Onder de tweede graad vallen grootouders, kleinkinderen en broers en zussen.

Dit geldt niet wanneer men een woning koopt en 'regulier' verhuurt, maar met de intentie om deze *in de toekomst* aan familie in de eerste of tweede graad te verhuren (bijvoorbeeld wanneer een kind gaat studeren).

Bloed en aanverwantschap
Volgens artikel 3, eerste lid van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek valt onder bloedverwantschap ook erkenning, gerechtelijke vaststelling van het ouderschap of een adoptie. Volgens het tweede lid van dat artikel ontstaat door huwelijk of door geregistreerd partnerschap tussen de ene echtgenoot dan wel de ene geregistreerde partner en een bloedverwant van de andere echtgenoot dan wel de andere geregistreerde partner aanverwantschap in dezelfde graad als er bloedverwantschap bestaat tussen de andere echtgenoot dan wel de andere geregistreerde partner en diens bloedverwant. Ten slotte bepaalt het derde lid dat door het eindigen van het huwelijk of geregistreerd partnerschap de aanverwantschap niet wordt opgeheven.

De aanvrager van de vergunning moet aantonen dat hij of zij aan de eisen voor het verkrijgen van de vergunning voldoet. Zeker indien een persoon achtereenvolgens verschillende huwelijken of geregistreerde partnerschappen heeft gehad, zal niet meteen duidelijk zijn of er een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad bestaat. Het aantonen van de familierelaties is mogelijk met behulp van uittreksels uit de Basisregistratie Personen (BRP). In de BRP staan gegevens over ouders en kinderen. Een voorbeeld: als zowel het kind als de grootouder een uittreksel uit de BRP aanvragen, kan het kind op basis daarvan aan de grootouder gelinkt worden als tweedegraadsfamilie.

Er kunnen zich situaties voordoen waarin het aantonen van bloed- of aanverwantschap op basis van de BRP onmogelijk blijkt te zijn. Deze situatie zal echter zeer weinig voorkomen. Indien dit het geval is zal moeten worden beslist of de verwantschap voldoende aannemelijk is gemaakt, ook al kan ze niet echt worden bewezen.

Ad b) Verhuur van woonruimte dat onderdeel is van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand
De verhuurvergunning opkoopbescherming moet ook worden verleend indien het een woonruimte betreft die onlosmakelijk verbonden is met een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Het gaat hier om gebouwen waarin de woonruimte een onlosmakelijk deel vormt van de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Daarvan is in elk geval sprake als de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte.

Indien het eigendomsrecht op de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal daarvoor niet automatisch een verhuurvergunning opkoopbescherming hoeven te worden verleend. Ook appartementen waarbij in de plint een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte is gevestigd zijn daar niet onlosmakelijk mee verbonden.

Ad c) Verhuur van tijdelijke woonruimte
De vergunning zal ook per se moeten worden verleend indien de woonruimte voorafgaand ten minste een jaar door de eigenaar zelf is bewoond en daarna wordt verhuurd met een huurovereenkomst welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is, met een

maximum van 12 maanden omdat de eigenaar na afloop van die termijn de woning opnieuw zelf wil betrekken. De ratio achter het toestaan van de verhuur van de woning voor maximaal 12 maanden is dat er zich situaties kunnen voordoen waarbij een eigenaar tijdelijk voor zijn werk of andere bezigheden elders moet verblijven en het in een woningmarkt met schaarste onwenselijk is dat de woning gedurende die tijd leeg zou blijven staan.

Hierbij mag het niet gaan om toeristische verhuur van de woonruimten. Dit om ontduiking van het doel van de regel te voorkomen.

Eigen gemeentelijke uitzonderingen

De gemeenteraad kan in de verordening zelf extra uitzonderingsgevallen aanwijzen waarbij een vergunning mag worden verleend. Hieronder een aantal voorbeelden:

- als de woonruimte is aangekocht door een woningcorporatie op grond van een terugkoopplicht, om vervolgens te kunnen worden verhuurd;
- als woningcorporaties woonruimte kopen voor tijdelijke verhuur in afwachting van herstructurering;
- als de gemeente woonruimte aankoopt[4];
- als de woonruimte in opdracht van de gemeente door een marktpartij of woningcorporatie wordt aangekocht[5];
- als de woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht en bedoeld ten behoeve van cliënten met een zorgindicatie.
- als de woonruimte wordt aangekocht voor de huisvesting van personeel van voor de gemeente belangrijke bedrijven;
- als woonruimte wordt aangekocht voor de verhuur aan studenten of via friendscontracten;
- als woonruimte wordt aangekocht voor de huisvesting van ouderen.

Woningcorporaties uitzonderen van opkoopbescherming?

- De wet regelt niet direct dat woningcorporaties zijn uitgezonderd van de opkoopbescherming. Er zijn wel verschillende manieren waarop gemeenten dat alsnog kunnen regelen:
- Een gemeente moet vooraf zelf aanwijzen welke 'categorieën van woonruimte' onder de opkoopbescherming vallen. De gemeente kan er hierbij voor kiezen om corporatiebezit niet aan te wijzen als categorie. Op deze manier ondervinden woningcorporaties die een complex willen verkopen, waar een of meerdere leegstaande woningen deel van uitmaken geen hinder van de opkoopbescherming;
- Gemeenten kunnen de verhuur door een corporatie als categorie toevoegen, waarvoor standaard een vergunning wordt verleend (zie hierboven). Op die manier ondervinden woningcorporaties die bijvoorbeeld via koopgarant moeten terugkopen geen hinder van de opkoopbescherming;
- Als laatste zouden gemeenten ook in individuele gevallen een ontheffing van het verbod kunnen verlenen.

In al deze gevallen is het verstandig om te motiveren waarom je als gemeente onderscheid maakt tussen woningcorporaties en andere eigenaar-bewoners of eigenaar-verhuurders.

4 Denk hierbij aan aankopen, waarbij de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is, die eigenaren kan verplichten om een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd, bij verkoop eerst aan de overheid (de gemeente, provincie of het Rijk) aan te bieden.

5 Denk hierbij aan de situatie waarin een stadsvernieuwingsproject onder gemeentelijke regie geheel of gedeeltelijk door een private partij wordt uitgevoerd. Deze partij koopt dan woningen op, waarbij het de bedoeling kan zijn dat (een deel) huurwoningen zullen blijven of worden.

2.3.2 *Ontheffingsmogelijkheid, maar geen algemene vrijstelling*

De gemeenteraad kan burgemeester en wethouders de bevoegdheid geven om in individuele gevallen ontheffing te verlenen van het verbod om zonder vergunning opgekochte woningen te verhuren. Aan een ontheffing kunnen **voorschriften en beperkingen** worden verbonden.

De ontheffingsmogelijkheid is er omdat zich situaties kunnen voordoen waarin het handhaven van het verbod in individuele gevallen, zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard (schrijnende gevallen). Hierbij kan bijvoorbeeld geacht worden aan de situatie waarin de eigenaar van een woonruimte waarop het verbod van toepassing is, overlijdt en van de erfgenamen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat zij zelf de woning bewonen.

Door middel van de ontheffingsmogelijkheid kan daarnaast ingespeeld worden op situaties de gemeentelijke opsteller van de verordening nog niet van tevoren had kunnen voorzien. Wanneer de gemeente na enige tijd een patroon ziet ontstaan in de aard van de ontheffingsverzoeken, en hieraan mee wil werken, ligt het voor de hand de Huisvestingsverordening te wijzigen en de ontheffingsmogelijkheid te vervangen door een automatisch recht op vergunning.

De ontheffing kan alleen per geval verleend worden, de wet bevat **geen algemene vrijstellingsmogelijkheid**. Omdat de opkoopbescherming door de gemeente gericht wordt ingezet in bepaalde gebieden en voor bepaalde categorieën van woningen is een algehele vrijstelling voor bepaalde woningen niet nodig omdat dit al wordt bewerkstelligd door de aanwijzing van gebieden en categorieën van woningen. Daarnaast heeft de opkoopbescherming als doel om het kopen van woningen door eigenaren die er zelf is gaan wonen te bevorderen en is het mogen verhuren van zo een woning slechts een uitzondering. De opkoopbescherming is dus niet bedoeld om de verhuur van woningen te reguleren door middel van een vrijstelling waarbij voorwaarden gelden als een maximale huurprijs of andere huur gerelateerde onderwerpen.

Ontheffing en de modelverordening

Artikel 21o, tweede lid, van de VNG Model Huisvestingsverordening geeft een beperkte, maar open mogelijkheid voor het geven van een verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen. Daardoor is er geen behoefte om gebruik te maken van de ontheffingsfiguur, die artikel 41, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 ook biedt; dat houdt het stelsel overzichtelijk.

2.3.3 *Weigering en intrekking vergunning en Bibob-toets*

Net zoals voor andere vergunningen op basis van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeente ook voor de vergunning inzake opkoopbescherming gebruikmaken van de mogelijkheden op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob).

De verhuurvergunning opkoopbescherming, kan worden geweigerd in de gevallen en onder de voorwaarden, genoemd in artikel 3 van de Wet Bibob. Hieraan voorafgaand kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur om een advies worden gevraagd.

Met hetzelfde artikel 3 als grondslag kan een verhuurvergunning ook worden ingetrokken indien blijkt dat ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede wordt gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of strafbare feiten te plegen.

De Huisvestingswet 2014 bepaalt niet dat de vergunning uitsluitend kan worden ingetrokken op basis van de Wet Bibob. Het is dus mogelijk om bijvoorbeeld een aantal extra intrekkingsgronden te formuleren. Artikel 21p van de VNG Model Huisvestingsverordening noemt de situatie waarin blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens, en de vergunning zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Een andere mogelijke intrekkingsgrond kan zich voordoen wanneer de omstandigheden op grond waarvan de vergunning is verleend niet meer aanwezig zijn. Op dit laatste vlak gaat het ministerie binnenkort de Huisvestingswet 2014 nog verduidelijken. Een afgegeven vergunning op grond van de Huisvestingswet 2014 mag enkel gebruikt worden voor de activiteit waarvoor hij verleend is. Als iemand bijvoorbeeld in eerste instantie aan zijn of haar familielid verhuurde, en daarna aan een expat, is de vergunning niet meer geldig en is er sprake van een overtreding van het verbod (zie ook: de ter inzage gelegde wijziging van de Huisvestingswet 2014).

2.3.4 Afstemming tussen gemeenten over invoering

Artikel 6, tweede lid van de Huisvestingswet 2014 schrijft voordat bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een Huisvestingsverordening burgemeester en wethouders deze afstemmen met de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen.

2.4 Evaluatie

Een gemeentelijke huisvestingsverordening is, volgens artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, maximaal vier jaar geldig. Daarna is verlenging of nieuwe vaststelling mogelijk. Dit wel na het opnieuw aantonen van de noodzaak. Dat geldt ook voor het hoofdstuk over opkoopbescherming in de verordening.

Na vijf jaar vindt er door de rijksoverheid een evaluatie plaats van het nieuwe stelsel van opkoopbescherming. Indien de noodzaak of relevantie van de maatregel in de economische situatie van dat moment dan onvoldoende wordt bewezen, vervalt de maatregel op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. **Mocht besloten worden tot afschaffing dan blijven bestaande gemeentelijke maatregelen die op hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014 zijn gebaseerd nog twee jaar van kracht.**

Indien het wetsvoorstel na de eerste evaluatie niet vervalt, wordt iedere vijf jaar een nieuwe evaluatie uitgevoerd met de mogelijkheid om hoofdstuk 7 dan alsnog te laten vervallen volgens dezelfde procedure.

Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag
+31 70 373 83 93
info@vng.nl

december 2021