Aan de leden

Datum
24 april 2024
Ons kenmerk
U202400169
Lbr. 24/012
Telefoon
070-373 83 93
Bijlage(n)
5

Onderwerp
Wijziging Huisvestingswet 2014

Geachte leden van college en gemeenteraad,

Het is voor onze bewoners van groot belang dat er betaalbare woonruimten in leefbare buurten en wijken zijn. De VNG dringt al lange tijd aan op verbeteringen in de Huisvestingswet 2014. Daarin heeft het rijk instrumenten vastgelegd die gemeenten kunnen toepassen voor woonruimteverdeling en behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In 2023 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met aanpassingen van de wet. De VNG is ervan overtuigd dat gemeenten daardoor beter hun rol kunnen uitvoeren. Deze wijzigingen zijn per 1 januari 2024 van kracht.

In deze ledenbrief informeren we u over de wijzigingen die voor uw gemeente relevant zijn en sturen we u onder andere de aangepaste model-Huisvestingsverordening (bijlage 2 tot en met 5) zodat u deze gewijzigde regels in uw gemeente kunt toepassen.

Gewijzigde regels voor de woonruimteverdeling
Een gemeente mag uitsluitend sturing geven aan de woonruimteverdeling via een Huisvestingsverordening. Het is de keuze van de gemeenteraad om wel of geen verordening vast te stellen. De Huisvestingswet 2014 verplicht gemeenten niet een verordening vast te stellen. Als gemeenten ervoor kiezen een Huisvestingsverordening vast te stellen dan mogen woningen, waarop gemeentelijke regels over woonruimteverdeling van toepassing zijn, alleen gegeven of in gebruik genomen worden als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.

De mogelijkheden voor gemeenten om hierop te kunnen sturen zijn verruimd:

- Uitbreiding toewijzingen met lokale binding: voorheen mocht voor maximaal 25% van het aantal verleende huisvestingsvergunningen voorrang gegeven worden aan woningzoekenden met lokale binding aan de gemeente. Dit wordt uitgebreid naar 50%. Wel is nader uitgelegd dat ook

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

urgentiebepalingen die uitsluitend openstaan voor inwoners van de gemeente meetellen binnen deze 50%.

- Voorrang voor beroepsgroepen mogelijk: gemeenten mogen zelf bepalen dat er voor aangewezen woningen voorrang gegeven moet worden aan woningzoekenden met beroepen van vitaal belang. Denk daarbij aan docenten en verplegend personeel. Het is aan gemeenten om in de verordening te bepalen aan welke groepen voorrang wordt gegeven.
- Nieuwbouw koopwoningen mogen vanaf 1 januari 2024 ook toegewezen worden: sinds 2014 was het niet meer mogelijk voor gemeenten om koopwoningen toe te wijzen, uitgezonderd de Waddengemeenten. Dit is nu veranderd. Alle gemeenten mogen nu ook nieuwbouw koopwoningen met voorrang toewijzen aan groepen woningzoekenden die extra problemen ondervinden bij het vinden van schaarse betaalbare koopwoningen. Het gaat dan om nieuwbouwwoningen met een koopprijsgrens tot € 390.000 (prijspeil 2024). Hiermee kan bijvoorbeeld aan starters uit de gemeente of ouderen die willen doorstromen voorrang gegeven worden wanneer deze woningen gerealiseerd worden.

Leefbaarheid ook een grondslag voor regels over de woonruimtevoorraad
Vanaf nu mogen gemeenten ook regels hanteren ten aanzien van het behoud van de woonruimtevoorraad als de leefbaarheid onder druk staat. Het gaat dan bijvoorbeeld om regels voor kamerverhuur of het splitsen of samenvoegen van woonruimte. Daardoor kan dit instrument ruimer en door meer gemeenten toegepast worden. Bijvoorbeeld bij het behoud van de leefbaarheid in kwetsbare wijken.

Wijzigingen van procedurele en technische aard

- In de wet is de relatie tussen de huisvestingsverordening en gemeentelijke woonvisie verduidelijkt. De gemeente moet in de woonvisie beschrijven welke flankerende maatregelen getroffen worden. Bijvoorbeeld in relatie tot de bouwopgave of aanpak van de leefbaarheid.
- Als er in een gemeente op grond van de huisvestingsverordening regels over toeristische verhuur gelden, dan moet dit aan de minister medegedeeld worden. Zo wordt een overzicht bijgehouden over de lokale regels waarmee platforms aanbieders van toeristische verhuur kunnen informeren.
- De gemeente moet vanaf 1 januari 2024 bij vaststelling of wijziging van de huisvestingsverordening een advies vragen aan gedeputeerde staten van de provincie. Dit advies moet betrokken worden bij de besluitvorming, waarbij er gemotiveerd afgeweken kan worden van dit advies.
- In de memorie van toelichting bij de wijzigingswet is verduidelijkt dat de gemeenteraad verschillende uitvoeringsaspecten kan delegeren aan het college. Dit kan op grond van de algemene delegatiebepaling uit de Gemeentewet. Een voorbeeld hiervan is de inwerkingtreding van de verordening.

In bijlage 1 worden de wijzigingen nader toegelicht.

Wat betekent dit voor de ambtelijke organisatie
Deze wetswijziging brengt geen verplichting met zich mee om een huisvestingsverordening vast te stellen. Het is aan de gemeenteraad om hierover te beslissen. Gebruikmaken van de mogelijkheden uit de Huisvestingswet vraagt wel om een huisvestingsverordening. Dit betekent vaak wel dat gemeenten hun uitvoeringscapaciteit moeten vergroten of anders moeten inzetten. De nieuwe regels moeten immers ingevoerd, uitgevoerd en gehandhaafd worden. De wijzigingen in de

wet die van procedurele en technische aard zijn, hebben beperkte gevolgen voor gemeenten die al een huisvestingsverordening hebben.

Toekomstige wijzigingen
De minister voor VRO heeft bij de Tweede Kamer het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting ingediend. Hieruit volgt dat dat alle gemeenten een regionaal afgestemde huisvestingsverordening met urgentieregeling moeten vaststellen met het oog op het met voorrang huisvesten van een aantal bij wet genoemde categorieën urgent woningzoekenden. Dit heeft dus ook consequenties voor gemeenten die al een huisvestingsverordening of urgentieregeling hebben.

Het is nog onduidelijk wanneer de wet in werking zal treden, maar het kabinet richt zich op dit jaar. Nadat de wet in werking treedt, hebben gemeenten nog twee jaar de tijd om de huisvestingsverordening met urgentieregeling aan te passen of vast te stellen. U ontvangt hier nog informatie over. Ook de modelverordening zal dan herzien worden.

Vragen
Neem contact op via info@vng.nl. De informatie uit deze ledenbrief wordt ook geplaatst op de website van de VNG. De modelverordening zal opgenomen worden in de Kennisbank Decentrale Regelgeving van Sdu.

Bijlagen
1. Toelichting wijzigingen Huisvestingswet
2. Was-wordt-tabel wijziging modelverordening
3. Model raadsbesluit wijziging huisvestingsverordening
4. Geconsolideerde versie model huisvestingsverordening
5. Implementatiehandleiding wijziging model huisvestingsverordening

Met vriendelijke groet,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

mr L.K. Geluk
Algemeen directeur

Toelichting wijzigingen Huisvestingswet 2014

Inleiding

De Wijzigingswet Huisvestingswet 2014 (Eerste Kamer, vergaderjaar 2022–2023, 36 190) wijzigt de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de eerdere evaluatie van de wet.[1] Hieronder wordt in kort bestek ingegaan op de belangrijkste wijzigingen en de nieuwe mogelijkheden die de Huisvestingswet 2014 de gemeenten biedt.

Op grond van Artikel 52 Huisvestingswet 2014 is de wet geëvalueerd met het oog op de doeltreffendheid en de effecten van de wet in de praktijk. Het evaluatierapport is in november 2020 naar de Tweede Kamer gezonden. In de begeleidende brief heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een wijziging van de Huisvestingswet 2014 aangekondigd. Verder gaat de Minister in deze brief in op de wijzigingen van de Huisvestingswet 2014. de (on)mogelijkheden die deze bieden en de procedurele consequenties.

De wetswijziging brengt **geen verplichting** met zich mee om een huisvestingsverordening vast te stellen of een bestaande huisvestingsverordening onmiddellijk te wijzigen.[2] De wetswijziging biedt wel aanvullende instrumenten en nieuwe mogelijkheden voor de gemeenten.

1 Kamerstukken II 2020/21, 32 847, nr. 696, met bijlage.
2 Als er een huisvestingsverordening is vastgesteld dan moet in ieder geval op basis van artikel 11 a, b, en c van de wet de verordening aangepast worden bij de eerstvolgende wijziging.

Nieuwe sturingsmogelijkheden bij woonruimteverdeling

De wet bevat enkele inhoudelijke wijzigingen op het gebied van de **woonruimteverdeling**. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Daarbij wordt op voorhand opgemerkt dat het opnemen van regels of afspraken over woonruimteverdeling in prestatieafspraken of convenanten sinds de invoering van de Huisvestingswet 2014 niet meer is toegestaan. Gemeenten mogen alleen in een huisvestingsverordening regels over de woonruimteverdeling opnemen. Dit versterkt de democratische legitimiteit van de regels en maakt het voor woningzoekenden mogelijk om tegen uitvoeringsbeslissingen in bezwaar te gaan.

Verder is van belang dat de in de huisvestingsverordening op te nemen regels over woonruimteverdeling noodzakelijk, proportioneel en geschikt moeten zijn om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. De gemeente onderbouwt dit bij de voorbereiding van de huisvestingsverordening. Wanneer alleen regels over de urgentieverlening worden opgenomen is zo'n onderbouwing niet nodig.

Woningen waar de regels over woonruimteverdeling op van toepassing zijn, mogen niet in gebruik worden genomen of gegeven zonder een huisvestingsvergunning. Burgemeester en wethouders kunnen sinds de wetswijziging een huisvestingsvergunning verlenen aan mensen met een aantoonbare behoefte aan een betaalbare huurwoning of nieuwbouw koopwoning onder de in de verordening gestelde grens. Er kunnen eventueel nadere eisen in de huisvestingsverordening worden opgenomen. Dit maakt dat schaarse goedkopere woningen door mensen met een laag tot middeninkomen kunnen worden bewoond.

Vrijheid van vestiging is het uitgangspunt
Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is het in artikel 2, eerste lid, van het Vierde Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van Mens (EVRM) en in artikel 12, eerste lid, van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR) neergelegde grondrecht dat een ieder die wettig op het grondgebied van een lidstaat verblijft, het recht heeft zich binnen dat grondgebied vrijelijk te verplaatsen en er vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen. Dit grondrecht kan slechts bij wet beperkt worden indien dat noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte of om de leefbaarheid van de openbare ruimte te behouden.

De huisvestingsverordening blijft maximaal vier jaar van kracht. Tegen het einde van die termijn moet onderzocht worden of het opnieuw vaststellen van de huisvestingsverordening nodig is.

De wijziging van de Huisvestingswet 2014 bevat voor het onderwerp van woonruimteverdeling drie belangrijke wijzigingen:

1 Vergroting aandeel toewijzingen met voorrang lokale binding

Er kan bij maximaal 50% van de verleende huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan mensen met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente (zie figuur 1). De keuze voor het te hanteren schaalniveau ligt bij de gemeente, maar dit schaalniveau en het percentage moet wel worden onderbouwd op basis van noodzakelijkheid, proportionaliteit en geschiktheid.

Vóór deze wetswijziging moest het schaalniveau van deze binding de woningmarktregio zijn en was er geen mogelijkheid om ook voor de gemeente of een deel van de gemeente te kiezen.

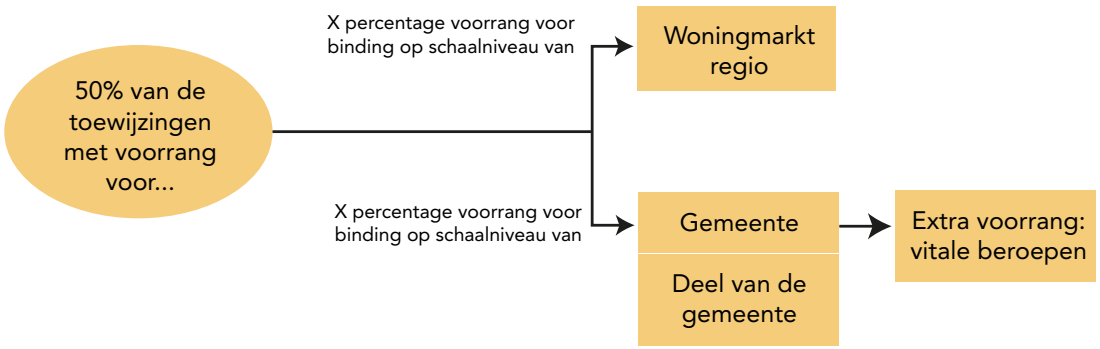
Voor maximaal de helft (dus 25% van het totaal) van het aantal verleende vergunningen mochten woningen met voorrang worden aangeboden aan woningzoekenden met lokale binding aan de gemeente en/of een deel van de gemeente. Om mogelijk te maken dat mensen hun wooncarrière in hun eigen gemeente kunnen voortzetten en de sociale cohesie te bevorderen wordt de voorrang met 'lokale binding' uitgebreid naar maximaal 50%. Gemeenten mogen zelf een onderverdeling maken tussen het aandeel woningen dat met voorrang gaat naar woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio of naar woningzoekenden met lokale binding.

Er mag verder een onderscheid worden gemaakt naar verschillende categorieën vergunningplichtige woningvoorraad. De gekozen categorieën, de percentages verleende vergunningen met voorrang en de schaalniveaus van binding waarvoor gekozen wordt, moet onderbouwd worden (aan de hand van schaarste om noodzaak proportionaliteit en geschiktheid van de maatregel aan te tonen) in de huisvestingsverordening.

Meetregels percentages
De regels gaan over het aantal woningen dat met maatschappelijke en economische voorrang kan worden aangeboden, niet over het eindresultaat. Er kunnen dus in de praktijk meer dan 50% van de woningen aan lokalen worden toegewezen. Dit mag alleen als er voor maximaal 50% ook hierop gestuurd is en de andere woningzoekenden op andere gronden de woning toegewezen hebben gekregen. Sturing op het aandeel verleende vergunningen is dus noodzakelijk, en hiermee sturing op aandeel woningen dat met voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke- of economische binding wordt aangeboden.
Aangezien de termijn waarover deze percentages berekend moeten worden niet is voorgeschreven, vraagt dit om doorlopende monitoring van hoeveel woningen wel en niet zijn aangeboden met voorrang.

Verder gelden de volgende meetregels:
- Indien een gemeente in de verordening heeft bepaald dat een urgente groep ook maatschappelijke of economische binding moet hebben of indien binnen de groep personen die urgentie krijgen extra voorrang gegeven wordt aan woningzoekenden die maatschappelijke of economische binding hebben, tellen die ook mee voor de maximale percentages.
- Woningen die op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) worden toegewezen met een vorm van maatschappelijke of economische binding tellen niet mee.
- De voorrang die eventueel wordt gegeven aan vitale beroepsgroepen (zie hieronder) dienen ook meegerekend te worden.

Figuur 1 Mogelijkheden voorrang toewijzingen



2 Extra voorrang vitale beroepsgroepen mogelijk

Binnen deze regels voor voorrang voor een huisvestingsvergunning kan op grond van de gewijzigde wet extra voorrang (boven andere woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding) worden gegeven aan woningzoekenden in **vitale beroepsgroepen**. Van belang is dat er alleen sprake van extra voorrang is als er gekozen is voor voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke- of economische binding aan de gemeente. Van economische binding is sprake als de woningzoekende voor de voorziening in het bestaan aangewezen is op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit de gemeente. Het moet daarbij gaan om een substantieel deel van de inkomensverwerving. Verder moet het niet alleen gaan om het duurzame

karakter van de arbeid, maar ook om een duurzame relatie tussen de arbeid en de betrokken gemeente.[3]

Bij vitale beroepsgroepen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan woningzoekenden die werkzaam zijn bij de lokale politie, brandweer of andere hulpdiensten of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg. Voor gemeenten nabij defensielocaties is voorrang voor woningzoekenden die werkzaam zijn bij defensie goed denkbaar.[4] Door schaarste in passende woonruimte kan er binnen een gemeente een tekort ontstaan aan deze beroepsgroep waardoor het wenselijk wordt deze vitale beroepsgroepen voorrang te geven bij het verlenen van een huisvestingsvergunning in het kader van een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de schaarste.

De gemeente kan zelf bepalen wat er onder vitale beroepsgroepen wordt verstaan, mits onderbouwd wordt waarom deze beroepsgroepen vitaal zijn voor de gemeente en waarom er binnen de gemeente schaarste is aan deze beroepsgroepen en aan woonruimte voor deze beroepsgroepen. Het is nodig om de schaarste van de vitale beroepen doorlopend te onderbouwen. Er moet dus gemonitord worden op de schaarste van de beroepsgroepen en schaarste aan betaalbare woningen voor deze beroepsgroep-en. Mocht een van deze 'schaarstes' (dus ofwel de schaarste aan betaalbare woningen voor deze groep ofwel de schaarste aan de groep zelf) zijn opgelost vervalt de voorrang voor deze beroepsgroep.

Definiëring en afbakening van wat er wel en niet onder de beroepsgroep in kwestie valt, is een belangrijk aandachtspunt bij het opnemen van vitale beroepsgroepen. Hou daarbij rekening met wat uitvoerbaar is en de uiteindelijke resultaten die behaald kunnen worden. Er kan bijvoorbeeld gewerkt worden met CAO-groepen of functieomschrijvingen in combinatie met salarisschalen of een minimaal aantal werkuren. Er kan een maximum worden gesteld per aangewezen categorie van woonruimte waarbij voorrang gegeven kan worden in een vitale beroepsgroep. Mogelijk hebben niet alle huishoudenssamenstellingen dan recht op voorrang, aangezien de woning ook passend moet zijn. Het maximum percentage woningen waarbij voorrang wordt gegeven kan verschillen per beroepsgroep, bijvoorbeeld naar aandeel in de beroepsbevolking. Een overweging om mee te nemen bij het benoemen van vitale beroepsgroepen is dat rekening gehouden moet worden met de inkomenseisen die aan de doelgroep worden gesteld in de huisvestingsverordening of andere landelijke regelgeving. Niet iedereen in een vitale beroepsgroep zal voldoen aan deze eisen, wat de werking van de gemeentelijke sturing beperkt. Deze groepen vallen in dat geval buiten de reikwijdte van de sturing.

Daarnaast moet ook overwogen worden dat veel of grote beroepsgroepen opnemen ervoor kan zorgen dat de verschillende beroepsgroepen of "regulier" woningzoekenden, alsnog moeite hebben met een woning vinden aangezien er dan veel sprake is van voorrang.

Verhouding tot de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

Gemeenten mogen in de huisvestingsverordening gelijktijdig regels stellen ten aanzien van woonruimteverdeling op grond van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 als op grond van artikel 9 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijk problematiek (Wbmgp) selectieve woningtoewijzing toepassen. De desbetreffende bepalingen in de verordening hebben een verschillende grondslag en een verschillende doelstelling.

De Huisvestingswet 2014 schrijft ten aanzien van de toepassing van artikel 14 voor dat voor ten hoogste voor 50% van de aangewezen categorieën woonruimte voorrang kan worden verleend aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. Hieronder kunnen ook vitale beroepsgroepen worden aangemerkt door de gemeente. Doel hiervan is beroepsgroepen met een vitaal belang voor de (lokale en regionale) samenleving voorrang te kunnen geven.

Artikel 9 van de Wbmgp maakt het mogelijk om in aangewezen complexen, straten en gebieden, waar de leefbaarheid onder druk staat, voorrang te verlenen aan woningzoekenden op basis van in de huisvestingsverordening vastgelegde sociaaleconomische kenmerken. Deze sociaaleconomische kenmerken kunnen ook betrekking hebben op beroepen uit bepaalde sectoren (bijvoorbeeld uit de maatschappelijke sector; politiemensen, leraren en zorgmedewerkers). Doel hiervan is om meer diversiteit in de wijk wat betreft bewoners te

3 Kamerstukken II 2021/22, nr. 3, p. 7. Daar is overigens ook opgemerkt dat voor gevallen waarin er geen sprake is van economische binding aan de gemeente, er ook op grond van maatschappelijke binding voorrang kan worden gegeven aan vitale beroepen.
4 Kamerstukken II 2022/23, 36 190, nr. 8, p. 11.

krijgen. Aan de toepassing van artikel 9 Wbmgp is geen maximumpercentage verbonden (zie bijvoorbeeld Kamerstukken II 2021/22, 36 190, nr. 3, p. 22).

Het is gemeenten toegestaan om zowel op grond van artikel 14 Huisvestingswet 2014 als op grond van artikel 9 Wbmgp voorrang te verlenen aan woningzoekenden die werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep. Daarbij mag voor maximaal 50% van de aangewezen woningvoorraad voorrang worden verleend aan een vitale beroepsgroep die werkzaam is in of vanuit de gemeente.

Een voorbeeld:
In gemeente X bevinden zich 10.000 woningen. Binnen de gemeente zijn er enkele straten waar artikel 9 van de Wbmgp wordt ingezet omdat de leefbaarheid ernstig onder druk staat. Voor de 500 woningen binnen deze straten wordt op grond van artikel 9 (onder meer) voorrang verleend aan medewerkers van een onderwijsinstelling. Niet relevant is of die onderwijsinstelling binnen de gemeente is gevestigd. Dit komt neer op 5% van de woningvoorraad.

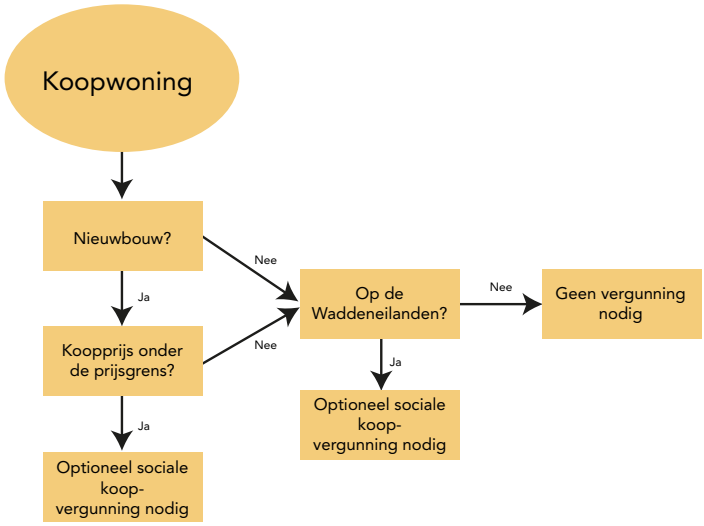
In gemeente X is daarnaast sprake van schaarste wat ertoe leidt dat op grond van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 voorrang wordt verleend aan medewerkers in vitale beroepsgroepen, waaronder medewerkers van een onderwijsinstelling die is gevestigd in de gemeente. Dit punt van de huisvestingsverordening geldt voor de hele gemeente. Deze voorrangsregel mag op maximaal 50% van de aangewezen woningvoorraad worden toegepast, te weten 5.000 woningen.

Het wordt aanbevolen om bij cumulatie van beide instrumenten niet voor meer dan 50% van de aangewezen woningvoorraad voorrangscriteria op te stellen die neerkomen op lokale binding.

3 Betaalbare nieuwbouw koop

Regels voor de woonruimteverdeling konden al toegepast worden op (categorieën woonruimte binnen) de huursector. Als gevolg van de wetswijziging kunnen ook regels voor het segment **betaalbare nieuwbouw koop** worden opgenomen in de huisvestingsverordening (zie figuur 2 voor de situaties wanneer er een vergunning nodig is, hier zijn ook de regels voor de opkoopbescherming in meegenomen). De aanleiding hiervoor is de schaarste aan woningen voor doelgroepen zoals starters, eenverdieners in loondienst en mensen met een middeninkomen die vaak overboden worden. **Betaalbare koopwoningen zijn alle nieuwbouwwoningen tot een bepaalde koopprijs.**[5] In 2024 is deze prijsgrens vastgesteld op € 390.000.[6]

Figuur 2 Keuzeboom vergunning nodig Koopwoning



5 Op de Waddeneilandgemeenten geldt geen maximum koopprijs en mogen ook bestaande woningen onder de regels vallen vanwege het insulaire karakter van deze gemeenten.
6 Op de Waddeneilandgemeenten geldt geen maximum koopprijs en mogen ook bestaande woningen onder de regels vallen vanwege het insulaire karakter van deze gemeenten.

Het gaat dus ook om woningen die niet als sociale koop in het bestemmings- of omgevingsplan zijn aangewezen. Een nieuwbouwwoning is een woning die nog niet eerder bewoond is geweest. Het kadaster schrijft een leveringsakte ook in wanneer in de leveringsakte een ontbindende of opschortende voorwaarde is opgenomen. Er is dan tot het moment van de oplevering geen sprake van bewoning en dus geen sprake van nieuwbouw. De prijsgrens van de koopprijs op € 390.000 in 2024 is gebaseerd op de veronderstelling dat dit bedrag door twee middeninkomens financierbaar moet zijn (op basis van 100% LTV). Deze prijsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd met een ministeriële regeling aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI).[7] De indexatie van de koopgrens kan, bij overeenstemming met de nationale koopgrens, in de verordening worden vastgesteld met een verwijzing naar de indexatie met CPI.

De consumentenprijsindex (CPI) is een indexcijfer dat het CBS maandelijks berekent. Het geeft het prijsverloop weer van een pakket goederen en diensten zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door alle huishoudens in Nederland. De CPI is een belangrijke indicator voor de inflatie en wordt berekend als de procentuele verandering van de CPI in de verslagmaand ten opzichte van een jaar eerder.

Door in de huisvestingsverordening een maximale koopprijsgrens op te nemen, gaan de regels over woonruimteverdeling ook gelden voor de aangewezen betaalbare nieuwbouw koopwoningen. De gemeente kan in de huisvestingsverordening een lagere koopprijsgrens vaststellen dan de in de wet opgenomen prijsgrens van € 390.000, maar moet wel rekening houden met de aan de doelgroep te stellen maximum-inkomenseis. Dit maximum inkomen moet voldoende kunnen zijn voor het 'leenvermogen' om de in de verordening gestelde koopprijsgrens te kunnen betalen.[8]

Om inzicht te krijgen in het maximale leenvermogen raden wij aan gebruik te maken van informatie van het Nibud, zij hebben de kennis en altijd een actueel inzicht in het maximale leenvermogen. Deze norm kan gebruikt worden om de grens in de toelichting van de verordening te onderbouwen. Mocht er van deze grens afgeweken worden, kan er door middel een jaarlijkse vaststelling van de in de huisvestingsverordening opgenomen koopprijsgrens flexibiliteit worden ingebouwd.

7 Artikel 7, vierde lid 4, van de Huisvestingswet 2014.
8 Artikel 9.

Overige wijzigingen

De wijzigingswet bevat verder inhoudelijke wijzigingen op het gebied van woonruimtevoorraadbeheer en aanpassingen in het procesmatige verloop van het invoeren en uitvoeren van de huisvestingsverordening.

Leefbaarheid nu ook grondslag voor woonruimtevoorraadbeheer

De wetswijziging verruimt de mogelijkheden om regels over woonruimtevoorraadbeheer in te stellen. Naast de huidige mogelijkheid om dat te doen in verband met schaarste, kan dat met inwerkingtreding van de wet ook ter bescherming van de leefbaarheid. Wel moet dan onderbouwd worden dat de regels noodzakelijk en geschikt zijn voor het behoud van de leefbaarheid van de openbare ruimte en woonomgeving (druk op de openbare ruimte en woonoverlast voor bewoners).[9]

Het opstellen van een onderbouwing op basis van leefbaarheid voor woonruimtevoorraadbeheer kan complex zijn. De data die hier gebruikt moet worden vraagt om extra monitoringsinspanningen en de maatregel zal in beginsel alleen kunnen worden toegepast in bepaalde gebieden en voor bepaalde categorieën van woonruimte (waar al sprake is van druk op de leefbaarheid).

Koppeling tussen Huisvestingsverordening en woonbeleid

Wanneer een gemeente vanwege schaarste een huisvestingsverordening wil vaststellen of wijzigen, moet de gemeenteraad in de woonvisie beschrijven welke flankerende maatregelen genomen gaan worden om schaarste tegen te gaan, met inbegrip van de gemeentelijke inzet op het gebied van de regionale woningbouwopgave.

Als leefbaarheid de aanleiding vormt, dient de gemeenteraad in de woonvisie te onderbouwen dat de inzet van dit instrument bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid. Idealiter worden huisvestingsverordening en woonvisie in onderlinge afstemming integraal vastgesteld. Als dat niet mogelijk blijkt, kan het vaststellen van een bijlage of addendum op de woonvisie, woonzorgvisie of het (volkshuisvestings)programma een pragmatische oplossing bieden.

Nieuwe regels bij sturing op toeristische verhuur

De huisvestingsverordening kan regels over toeristische verhuur bevatten. Als de gemeenteraad in de huisvestingsverordening een regeling over een registratienummer, een nachtencriterium of een vergunningplicht opneemt, moet dit op grond van de gewijzigde wet aan de minister medegedeeld worden.

Op deze wijze wordt een overzicht met lokale regelgeving bijgehouden zodat platforms aanbieders van toeristische verhuur goed kunnen informeren van hun plichten.[10] Ten slotte moet een vergunningaanvraag voor toeristische verhuur ook aangemerkt worden als een aanvraag om een onttrekkingsvergunning, tenminste als onttrekking in de gemeente vergunningsplichtig is.

Geen hardheidsclausule

Ook na inwerkingtreding van de wet bevat de Huisvestingswet 2014 geen hardheidsclausule (ook wel afwijkingsbevoegdheid).

De gemeenteraad kan desgewenst in de huisvestingsverordening wel een hardheidsclausule opnemen. Met de inzet van de hardheidsclausule wordt wel aangeraden terughoudend te zijn.[11]

9 Regels met betrekking tot woonruimtevoorraadbeheer kunnen ook in het bestemmingsplan (straks: omgevingsplan) worden opgenomen, in dat geval moet een grondslag voor regulering worden gevonden in een in het geding zijnde ruimtelijk belang.
10 Artikel 23d.
11 Zie aanwijzing 76 uit de VNG-uitgave '100 Ideeën voor de gemeentelijke regelgeving', vierde editie 2023 en aanwijzing 5.25 van de Aanwijzingen voor de regelgeving. Beide documenten bevatten inhoudelijke suggesties voor de vormgeving van hardheidsclausules.

Procedurele wijziging

Momenteel moeten gemeenten de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de huisvestingsverordening al afstemmen met de woningmarktregio.[12] In aanvulling hierop moet een gemeente na wijziging van de wet ook een advies vragen aan gedeputeerde staten. Het advies wordt gevraagd over de gevolgen van de huisvestingsverordening voor de regionale woningmarkt en over de eventueel in de verordening toe te passen voorrangsregels voor woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding of vitale beroepsgroepen. Gedeputeerde staten hebben zes weken de tijd om advies uit te brengen. Er kan, goed gemotiveerd, van het advies van de gedeputeerde staten worden afgeweken.

Ten slotte is in de memorie van toelichting verduidelijkt dat de gemeenteraad een aantal uitvoeringsaspecten, zoals de inwerkingtredingsdatum van een verordening, kan **delegeren aan het college van burgemeester en wethouders**. Dit kan op grond van de algemene delegatiebepaling uit de Gemeentewet een plaats krijgen in de verordening.

12 Overigens moet er ook afgestemd worden met de binnen de gemeente actieve corporaties, woonconsumentenorganisaties en andere relevante organisaties.

Praktische overwegingen

De wetswijziging vergroot de mogelijkheden voor gemeenten om te sturen op de woonruimteverdeling. Gebruikmaken van die mogelijkheden zal echter vaak betekenen dat gemeenten hun uitvoeringscapaciteit moeten vergroten, de nieuwe regels moeten immers ingevoerd, uitgevoerd en gehandhaafd worden.

Bij de vormgeving van de regels over de huisvestingsvergunning voor de particuliere huursector en betaalbare nieuwbouw koopwoningen kan een gemeente in beginsel uit dezelfde gereedschapskist putten als bij de regels over de sociale huursector. Echter zijn niet alle mogelijkheden even gemakkelijk uitvoerbaar wanneer deze zich richten op de particuliere huursector en nieuwbouw koop. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld dat de gemeente kiest voor regulering middels het stellen van enkele **toelatings- en passendheidseisen**. Denk hierbij aan het stellen van een maximum inkomen bij betaalbare nieuwbouw koopwoningen, welke samenhangt met de koopprijsgrens, of het leggen van een link tussen de huurprijs en het inkomen in de particuliere huursector.

Vervolgens moet er een verdeelsysteem opgezet worden, waarmee woningen op basis van deze regels aan woningzoekenden kunnen worden aangeboden. Particuliere eigenaren of verhuurders zullen echter niet in alle gevallen willen of kunnen deelnemen aan een bestaand verdeelsysteem voor sociale huurwoningen. Verder is ook de vraag of zij zich zullen conformeren aan voorrangs- of urgentieregels zoals die zeer gebruikelijk zijn in de sociale huursector. Het vraagt dus een zorgvuldige afweging van wat noodzakelijk, geschikt maar ook uitvoerbaar is als een gemeente tot het stellen van regels op deze gebieden over wil gaan:

- Aan de hand van de algemene rangordecriteria zoals inschrijfduur of woonduur wordt bepaald, in welke volgorde woningzoekenden (die geen voorrang hebben) in aanmerking komen voor de aangeboden woonruimte.
- Na regels over wie er überhaupt een huisvestingsvergunning kan krijgen, kan een gemeente er voor kiezen om voorrangsregels toe te passen. Op grond van deze voorrangsregels krijgen bepaalde woningzoekenden voorrang bij de verlening van huisvestingsvergunningen. Zo kunnen er bindingseisen worden vastgesteld, waarbij maximaal 50% van de vergunningen met voorrang kunnen worden verleend aan mensen met een economische of maatschappelijke binding op het vastgestelde schaalniveau.
- Voorrang voor bepaalde categorieën woningzoekenden is verder mogelijk in verband met de aard, grootte of prijs van de woonruimte. Nieuw is de voorrang voor vitale beroepsgroepen.
- Het van toepassing verklaren van een urgentieregeling.

In het verlengde daarvan is van belang dat het verlenen van huisvestingsvergunningen en urgentieverklaringen voor de sociale huursector in veel gemeenten wordt gemandateerd aan de woningcorporaties.[13] Wanneer de gemeente wil sturen op de particuliere huursector zal zij in beginsel echter zelf de vergunningverlening en het toezicht hierop vorm moeten geven. Het **mandateren** van deze werkzaamheden aan particuliere partijen ligt minder voor de hand, gezien de beperkte organisatiegraad van de particuliere huursector. Ook voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen is mandateren niet evident. De gemeente zal in die gevallen dus zelf huisvestingsvergunningen moeten gaan verlenen.

Ook het verdeelsysteem vraagt aandacht. Voor een goede werking van in het bijzonder de voorrangsregels is het van belang dat alle onder de vergunningplicht vallende woningen daadwerkelijk via het verdeelsysteem worden aangeboden. In de verordening kan voorgeschreven worden hoe de huurwoningen en de betaalbare nieuwbouw koopwoningen worden aangeboden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om het gebruik van een specifiek aanbodsysteem voor te schrijven, of volstaan met algemene eisen zoals het gebruik van een openbaar toegankelijke website. Het is denkbaar dat het bestaande aanbiedingsstelsel van de woningcorporaties voorgeschreven wordt. In het algemeen geldt dat meer gedetailleerde eisen altijd redelijk moeten zijn en ook meer gemeentelijke inspanningen op het gebied van toezicht en handhaving met zich mee kunnen brengen.

13 In lijn met artikel 19 van de Huisvestingswet 2014.

Daarna is het de vraag wie het verdeelsysteem opzet en beheert en welke partij de matching (veelal bemiddeling) op zich neemt. Het ligt voor de hand dat de gemeente dit zelf doet, aangezien er buiten de wijze van aanbieden geen regels kunnen worden voorgeschreven in de verordening en de gemeente graag hier de controle over wil houden. Om zeker te zijn dat voorrangskandidaten een reële kans hebben om te reageren en dat urgenten worden geholpen is het goed denkbaar dat de gemeente zelf dit systeem beheert.

In verschillende gemeenten wordt er al gereguleerd. Op Texel, waar er al langer koopwoningen onder de verordening vallen, wordt er gewerkt met een verplichte openbare bekendmaking van de vrijgekomen woningen. In Den Haag, waar de particuliere huursector ook gereguleerd wordt, bestaat er een meldplicht voor huurwoningen die de komende zes maanden vrijkomen. Dit brengt echter wel een behoorlijke toezicht- en handhavingsplicht met zich mee voor de gemeente. De afweging is dus ook of de regels handhaafbaar zijn.

Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

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

info@vng.nl

april 2024

vng.nl

Was-wordt-tabel wijziging Model Huisvestingsverordening (gewijzigd model, april 2024)

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, blauw gezet. In de 'nieuwe tekst' zijn de nieuwe woorden en leestekens groen gemaakt.

Artikel 1 (artikel I, onderdeel A, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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**].*]	**Artikel 1. Definities** In deze verordening wordt verstaan onder: [- *eengezinswoning: [**definitie];***] [- *huurprijsgrens: [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 op maandbasis**]];*] [- *inschrijfduur: de duur dat een woningzoekende onafgebroken ingeschreven staat in het in artikel 4 bedoelde inschrijfsysteem;*] [- *inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;*] [- *koopprijsgrens: [**geldbedrag, maximaal het in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde bedrag**];*] - mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015; [- *nieuwbouw koopwoning: nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte aangewezen in artikel 2;*] [- *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;*] [- *particuliere verhuurder: een verhuurder niet zijnde een woningcorporatie;*]

	- tijdelijke omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet, verleend met een termijn van maximaal 15 jaren; - urgentieverklaring: de beschikking waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de wet; [- *verkoper: de verkoper als bedoeld in titel 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;*] [- *vitale beroepsgroepen: [**definitie van beroepsgroepen, bijvoorbeeld door verwijzing naar de CBS-indeling van beroepsgroepen of opnemen in bijlage en daarnaar verwijzen];***] - wet*:* Huisvestingswet 2014; - woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente; [- *woningmarktregio: [**beschrijving gebied**].*]

Na Hoofdstuk 2 wordt de titel van een nieuwe paragraaf ingevoegd (artikel I, onderdeel B, van het wijzigingsbesluit), luidende:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning	**Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning** [**Paragraaf 2.1. De huisvestingsvergunningplicht**]

Artikel 2 (artikel I, onderdeel C van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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	**Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte** [*1.*] De volgende categorieën van woonruimte mogen zonder daartoe strekkende huisvestingsvergunning niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven: [*a. woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs [beneden de huurprijsgrens **OF** minder dan [**huurprijs**];*] [b. *woonruimten in eigendom van particuliere verhuurders met een huurprijs [beneden de huurprijsgrens **OF** minder dan [**huurprijs**];*] [*c. nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs [van ten hoogste de*

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. [**…**].*]	*koopprijsgrens **OF** minder dan € [**koopprijs**];en*] [*d. […].*] [*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. woonruimte, gelegen in de volgende delen van de gemeente:* *1˚ […];* *2˚ […]; en* *3˚ […].* *e. standplaatsen;* *f. [**…**].*]

Artikel 3 (artikel I, onderdeel D, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning** *Variant 1 (vergunningplicht voor huurwoningen)* Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning slechts in aanmerking: a. woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [**inkomensgrens**]; b. meerderjarige woningzoekenden; en c. [**…**]. *Variant 2 (vergunningplicht voor nieuwbouw koopwoningen)* Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar aanwijzing nieuwbouw koopwoningen in artikel 2**] slechts in aanmerking woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [**inkomensgrens**]. *Variant 3 (vergunningplicht voor huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen)*

	1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar aanwijzing huurwoningen in artikel 2**] slechts in aanmerking: a. woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [**inkomensgrens**]; b. meerderjarige woningzoekenden; en c. [**...**]. 2. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar aanwijzing nieuwbouw koopwoningen in artikel 2**] slechts in aanmerking woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [**inkomensgrens**].

Artikel 4, zesde lid, (artikel I, onderdeel E, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	6. Indien een huurder een huurovereenkomst is aangegaan voor een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek in een gebouw waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet als gevolg van het aangaan van de huurovereenkomst.

Na artikel 6 wordt de titel van een nieuwe paragraaf en een artikel ingevoegd (artikel I, onderdeel F, van het wijzigingsbesluit), luidende:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	[**Paragraaf 2.2. Verhuur van woonruimte**] **Artikel 6a. Toepassingsbereik** Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar aanwijzing huurwoningen in artikel 2**].

Artikel 8 (artikel I, onderdeel G, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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	**Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen** *Variant 1* [*1.*] Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan [**percentage, maximaal het in artikel 14, tweede lid, van**

maatschappelijk gebonden zijn aan [**omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een tot de gemeente behorende kern)**].	**de wet genoemde 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 deel van de gemeente)**].
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)**].	*[2. 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 de gemeente en [**tenminste (aantal uren) per week**] binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep.]* *Variant 2* [*1.*] 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 deel van de gemeente)**].
	*[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 de gemeente en [**tenminste (aantal) uren per week**] binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep.]*

Artikel 9 (artikel I, onderdeel H, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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	**Artikel 9. Voorrang bij urgentie** [Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring. **OF** Voor de volgende categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring:

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.	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**].*]]

De artikelen 10 en 11 (artikel I, onderdeel I, van het wijzigingsbesluit) worden als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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:	**Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie** (*Vervallen*) **Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie** (*Vervallen*)

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 (artikel I, onderdeel J, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 12. Rangorde woningzoekenden	**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	*Variant 1 (beperkte regeling m.b.t. voorrang o.g.v. artikelen 7 en 8, zonder urgentieregeling 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[, tweede lid,] aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt; b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[, eerste lid,] aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt; c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[, tweede lid]; d. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[,eerste lid]; e. als vijfde 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. 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. 3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt of de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te huur is aangeboden. *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

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	huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald: a. als eerste komen in aanmerking houders van een urgentieverklaring [*voor zover de urgentieverklaring de woningzoekende voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte*]; 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 urgentieverklaring voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentieverklaring. Daarna komen de andere woningzoekenden in aanmerking, in volgorde van de datum van afgifte van de urgentieverklaring. 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. 3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt of de woonruimte niet overeenkomstig het

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.]	bepaalde in deze verordening te huur is aangeboden. *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 houders van een urgentieverklaring [*voor zover de urgentieverklaring de woningzoekende voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte*]; 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° 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[*,eerste lid, OF ,tweede* lid,] aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt; d. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[*,eerste lid, OF ,tweede* lid,]; 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 urgentieverklaring voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentieverklaring, 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.] 3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt of de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te huur is aangeboden.

Na artikel 13 worden twee paragrafen ingevoegd (artikel I, onderdeel K van het wijzigingsbesluit), luidende:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	[Paragraaf 2.3. De urgentieverklaring] **Artikel a13a. Beschikking tot indeling in een urgentiecategorie** 1. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende indelen in één van de in artikel a13b genoemde urgentiecategorieën. 2. De aanvraag van de urgentieverklaring wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier en 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. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring in ieder geval indien de woningzoekende:

	a. niet voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen; b. in staat wordt geacht om zelf in de behoefte aan woonruimte te voorzien; of c. […]. 4. Een urgentieverklaring vermeldt in ieder geval: a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende; b. datum van de aanvraag van de beschikking; c. urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld; [*d. de omvang van het huishouden van de woningzoekende;*] [*e. de categorie woonruimte waarvoor de in artikel 9 of in artikel a13g bedoelde voorrang geldt;*] [*f. de geldigheidsduur van de urgentieverklaring; en*] [*g. aan de urgentieverklaring verbonden verplichtingen.*] 5. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen of intrekken indien de woningzoekende: a. bij zijn aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren; b. niet langer voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen; c. [eenmaal **OF** tweemaal] een aanbod voor passende woonruimte heeft geweigerd, of, [*d. een aan de urgentieverklaring verbonden verplichting niet na is gekomen.*] 6. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe urgentieverklaring verstrekt. 7. Bij het beoordelen van de aanvraag van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie. **Artikel a13b. Urgentiecategorieën** 1. In de urgentiecategorie ‘mantelzorg’ kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria: a. [**…**]; b. [**…**]; en c. [**…**].

	2. In de urgentiecategorie ‘uitstroom voorziening’ kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria: a. de aanvrager verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten; b. [**…**]; en c. [**…**]. [*3. In de urgentiecategorie ‘[medische **EN/OF** sociale **EN/OF** financiële]’ kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:* *a. [**…**];* *b. [**…**]; en* *c. [**…**].*] [*4. In de urgentiecategorie ‘echtscheiding of beëindiging samenwonen’ kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:* *a. [**…**];* *b. [**…**]; en* *c. [**…**].*] [*5. In de urgentiecategorie ‘renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte’ kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:* *a. [**…**];* *b. [**…**]; en* *c. [**…**].*] [*6. In de urgentiecategorie ‘vergunninghouders’ worden vergunninghouders, als bedoeld in artikel 28 van de wet, als woningzoekenden ingedeeld.*] [**Paragraaf 2.4. Verkoop van nieuw te bouwen woonruimte** **Artikel a13c. Toepassingsbereik** Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar aanwijzing nieuwbouw koopwoningen in artikel 2**]. **Artikel a13d. Melding van voor verkoop beschikbaar komende woningen** 1. De verkoper meldt aan burgemeester en wethouders het voor in gebruik nemen beschikbaar komen van nieuwbouw koopwoningen. [*Burgemeester en wethouders kunnen voor het doen van de melding een formulier vaststellen.*]

	2. De in het eerste lid bedoelde melding geschiedt tenminste [aantal] maanden voor de in artikel 6 bedoelde bekendmaking van het aanbod. **Artikel a13e. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs** Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor: a. woonruimte met een koopprijs tot [**bedrag**] wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot [**inkomensgrens**]; 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**]. **Artikel a13f. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen** *Variant 1* Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan bij [**percentage**] voorrang gegeven worden aan: a. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan [**omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een deel van de gemeente)**]; en b. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, voor zover zij ***[tenminste (aantal) uren per week] [binnen de gemeente]*** werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep. *Variant 2* 1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in het tweede

	lid bedoelde categorieën woonruimte kan voorrang gegeven worden aan: a. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan [**omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een deel van de gemeente)**]; en b. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, voor zover zij ***[tenminste (aantal) uren per week] [binnen de gemeente]*** werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep. 2. De in het eerste lid bedoelde voorrang is van toepassing op de volgende in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte: a. [**…**]; b. [**…**]; en c. [**…**]. **Artikel a13g. Voorrang bij urgentie** [Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring. **OF** Voor de volgende categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring: a. [(**bijvoorbeeld: prijsgrens, gelegen in bepaalde delen van de gemeente**)]; b. [...]; en c. […].] **Artikel a13h. Rangorde woningzoekenden** 1. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens in aanmerking: a. de houders van een urgentieverklaring [*voor zover de urgentieverklaring de woningzoekende voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte*], waarbij de houders van eerder afgegeven urgentieverklaringen voorgaan op de houders van later afgegeven urgentieverklaringen; b. de woningzoekenden als bedoeld in artikel a13f aan wie ook overeenkomstig artikel a13e voorrang verleend wordt, van wie eerst de woningzoekenden die tenminste [**aantal uren per week**] binnen de

	gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep; c. de overige woningzoekenden als bedoeld in artikel a13f, van wie eerst de woningzoekenden die tenminste [**aantal uren per week**] binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep; d. de woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel a13e voorrang verleend wordt; e. andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met d. 2. [Binnen de in het eerste lid, onder b tot en met e, bedoelde groepen van woningzoekenden gaan woningzoekenden met een langere inschrijfduur voor op woningzoekenden met een minder lange inschrijfduur. **OF** Als op grond van het eerste lid meer dan één woningzoekende voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt, wordt de vergunning door loting toegewezen aan één van deze woningzoekenden. **OF** Als op grond van het eerste lid meer dan één woningzoekende voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt, wordt hun onderlinge rangorde vastgesteld met het oog op een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte]. 3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt of de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te koop is aangeboden.]

Artikel 13c (artikel I, onderdeel L, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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 13c. Toepasselijkheid van hoofdstuk 2*** *Op degenen die een standplaats zoeken (standplaatszoekenden) zijn de artikelen 3, [eerste lid] aanhef en onder b, 4, tweede tot en met vijfde lid, 5, tweede en derde lid, 8, 9 en 13 tot en met a13b van overeenkomstige toepassing.*

Artikel 14, eerste lid, (artikel I, onderdeel M, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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**].*]	**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 of onttrokken worden gehouden; 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 of samengevoegd worden gehouden; c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden; d. van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden; en e. worden verbouwd of verbouwd worden gehouden tot twee of meer zelfstandige woonruimten, indien: 1° het woonruimten [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] betreft 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**].*]

Artikel 16 (artikel I, onderdeel N, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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 16. Voorwaarden en voorschriften** [*1.*] 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. [**...**]. [*2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onderdeel a of c, van de wet wordt alleen afgegeven voor een termijn van [**termijn**]. Na afloop van deze termijn vervalt de vergunning van rechtswege.]*

Artikel 17 (artikel I, onderdeel O, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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 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 *[of het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving]* 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, eerste lid, (artikel I, onderdeel P, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
[***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*	[***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**].]*	*of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken of onttrokken worden gehouden;* *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 of samengevoegd worden gehouden;* *c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden;* *d. van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden; en* *e. worden verbouwd of verbouwd worden gehouden tot twee of meer zelfstandige woonruimten, indien:* *1° het woonruimten [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] betreft 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. [**…**].* ***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**].]*

Artikel 21 (artikel I, onderdeel Q, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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;	**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 [of het belang van het behoud van de leefbaarheid van de

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. [**...**].	woonomgeving] 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. [**...**].

Aan artikel 21f wordt een vijfde lid (artikel I, onderdeel R, van het wijzigingsbesluit) toegevoegd, luidende:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	[5. Een aanvraag voor een vergunning voor toeristische verhuur wordt mede aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 14, eerste lid, onderdeel a, als deze vergunning ook voor de toeristische verhuur is vereist.]

Artikel 21k (artikel I, onderdelen S en T, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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 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;* *- vergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;* *- wettelijke verleningsgrond: een in artikel 41, derde lid, van de wet bedoelde grond voor verlening van een vergunning opkoopbescherming.*

Artikel 21l (artikel I, onderdelen S en U, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 21l. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte *1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden*	***Artikel 21l. Vergunning 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.*	*beschermde woonruimte te verhuren of in gebruik te geven zonder vergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.* *2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere bestaande woonruimte:* *[a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:* *1° [**…**];* *2° [**…**]; en* *3° [**…**].* ***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 of gebruikte staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of* *3° werd verhuurd met een vergunning 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 (artikel I, onderdeel S, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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 21m. Aanvraag vergunning opkoopbescherming*** *Een aanvraag om een vergunning 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 (artikel I, onderdelen S en V van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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 21n. Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming moet worden verleend*** *1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de vergunning 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. Indien de vergunning opkoopbescherming wordt verleend op grond van een wettelijke verleningsgrond, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd of in gebruik gegeven, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt van rechtswege zodra deze persoon niet degene is die in de beschermde woonruimte verblijft.*

Artikel 21o (artikel I, onderdelen S en W, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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.*	***Artikel 21o. Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming kan worden verleend*** *1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de vergunning 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 vergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren of in gebruik geven 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.	*3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 28n, kan de vergunning worden geweigerd.*

Artikel 21p (artikel I, onderdeel S, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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 21p. Intrekken van de vergunning opkoopbescherming*** *Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een vergunning 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 X, 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[, **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	**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 [*of de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b,*] 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: € 515; b. voor overtreding van artikel 21j: € 515 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: € 10.300;*] 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 [*of de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b,*] van de wet: € 25.750; [*e. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 25.750;*]

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.*]	f. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid[, **OF** , of] 21[*, 23b, eerste lid, of 23c, eerste lid,*] [*of de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b,*] 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: € 103.000[; **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: € 103.000.*]

Toelichting

Algemeen

Op 1 januari 2024 is de wet ‘Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014’ in werking getreden. Met deze wet zijn de regels in de Huisvestingswet 2014 aangaande de woonruimteverdeling, het woonruimtevoorraadbeheer en de sturing en het toezicht op het lokale huisvestingsbeleid aangevuld en aangepast. Beoogd is daarmee te zorgen voor een verbetering van de werking, de uitvoerbaarheid en de toekomstbestendigheid van de wet. De [**citeertitel Huisvestingsverordening**] is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014 en bevat de regels die binnen de gemeente zijn gesteld over het in gebruik nemen of geven van woonruimte en het reguleren van de woonruimtevoorraad. De wijziging van de Huisvestingswet 2014 vormt aanleiding ook de regels in deze Huisvestingsverordening te wijzigen. Deze wijzigingen worden hieronder toegelicht.

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdeel A
In dit onderdeel worden een aantal definities opgenomen in artikel 1. Het betreft definities van begrippen die deels nieuw zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening en een nadere omschrijving nodig hebben, zoals de koopprijsgrens, nieuwbouw koopwoning en vitale beroepsgroepen. Een definitie is ook opgenomen voor begrippen die eerder voluit in de artikelen werden uitgeschreven, zoals huurprijsgrens. Tenslotte zijn definities opgenomen van begrippen die meermaals gebruikt worden, maar waar een begripsomschrijving ontbrak.

Artikel I, onderdelen B, F en K
Met deze onderdelen wordt een paragraaf aan het hoofdstuk inzake de huisvestingsvergunning toegevoegd die het hoofdstuk onderverdeeld in een deel met algemene bepalingen over de huisvestingsvergunningsplicht en de urgentieverklaring en meer specifieke bepalingen met betrekking tot de verhuur van woonruimte en de verkoop van nieuw te bouwen woonruimte. In de artikelen 6a en a13c is daarbij het toepassingsbereik van de paragrafen die specifieke bepalingen over de verhuur van woonruimte en de verkoop van nieuw te bouwen woonruimte bevatten beschreven.

Artikel I, onderdelen C en D
In artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 staat dat de gemeente naast een huisvestingsvergunning voor huurwoningen ook een huisvestingsvergunning kan vereisen voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen. Deze onderdelen wijzigen de artikelen 2 en 3 van de Huisvestingsverordening en regelen ook voor deze woningen de vergunningplicht.

Artikel I, onderdeel E
In dit onderdeel wordt opgenomen dat de inschrijfduur van een huurder in het inschrijfsysteem van woningzoekenden niet vervalt wanneer deze een zelfstandige woning huurt in een gebouw waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend. Het gaat hier om een omgevingsvergunning in de zin van artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet die voor maximaal vijftien jaar is verleend (of die nog verleend is op grond van artikel 2.23a, eerste lid, van

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Op basis van artikel 11c van de Huisvestingswet 2014 moet dit een plaats krijgen in de Huisvestingsverordening.

Artikel I, onderdelen G en J
De Huisvestingswet 2014 geeft de gemeente de mogelijkheid om extra voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een lokale binding die werkzaam zijn in een vitaal beroep (artikel 14, derde lid, Huisvestingswet 2014). Met deze onderdelen wordt van die mogelijkheid gebruik gemaakt en daarbij is ook invulling gegeven aan wat er onder een vitaal beroep wordt verstaan. Verder is artikel 12, de bepaling inzake de rangorde van woningzoekenden, hierop aangepast. Daarnaast is in artikel 12 verduidelijkt dat als de aanvrager van een huisvestingsvergunning niet voldoet aan het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 of het bepaalde in de Huisvestingsverordening, de aanvraag geweigerd moet worden.

Artikel I, onderdelen H t/m L
Met deze onderdelen worden de regels omtrent de urgentieverklaring gewijzigd. De urgentieverklaring is de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 13 van de Huisvestingswet 2014. Houders van een urgentieverklaring werden voorheen aangemerkt als de woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In een aantal bepalingen is de terminologie aangepast aan de hand van de omschrijving die nu in de Huisvestingswet 2014 opgenomen is. Tevens is het nieuwe artikel a13a een geconsolideerde versie van de vervallen artikelen 10 en 11. In artikel a13b is het oude artikel 9, tweede lid, uitgebreider geregeld, waarbij de urgentiecategorieën mantelzorg en uitstroomvoorziening uit artikel 12, derde lid, expliciet zijn opgenomen. Artikel 13c is aan de hand van de wijzigingen redactioneel aangepast.

Artikel I, onderdeel K
Met dit onderdeel worden de bepalingen omtrent de voorrangsregels betreffende de verkoop van nieuwbouwwoningen, voor zover deze in artikel 2 als vergunningplichtig zijn aangewezen, aan de Huisvestingsverordening toegevoegd. Hierbij zijn bepalingen in de verordening opgenomen die vergelijkbaar zijn met voorrangsregels betreffende de verhuur van woonruimte. Artikel a13d is het equivalent van artikel 6; artikel a13e van artikel 7; artikel a13f van artikel 8; artikel a13g van artikel 9 en artikel a13h van artikel 12.

Artikel I, onderdelen M en P
In artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 is een nieuwe vergunningsgrondslag opgenomen. Voor het omzetten of omgezet houden van een onzelfstandige in een zelfstandige woonruimte is op grond van de wet nu ook een vergunning vereist. Deze vergunningsplicht is ook aan de Huisvestingsverordening toegevoegd. Daarnaast is de grondslag voor de vergunningplicht uit onderdeel d, conform de gewijzigde Huisvestingswet 2014, gewijzigd in onderdeel e en gespecifieerd tot zelfstandige woonruimte in plaats van woonruimte.

Artikel I, onderdeel N
Met dit onderdeel wordt de werking van de vergunning in tijd beperkt. Artikel 21, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 geeft de gemeente de mogelijkheid deze beperking op te nemen in de Huisvestingsverordening. Dit rekening houdend met de terugverdientijd van de vergunning.

Artikel I, onderdelen O en Q
Met de wijziging van de Huisvestingswet 2014 is het ook mogelijk om maatregelen te nemen om de woonruimtevoorraad te beheren in verband met het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Op basis van dit belang kan burgemeester en wethouders ook een vergunningplicht invoeren en daarmee ook een vergunning weigeren.

Artikel I, onderdeel R
In artikel 23c, vijfde lid, van de Huisvestingswet is een samenloopbepaling opgenomen met betrekking tot de aanvraag van een vergunning van voor het onttrekken van de woonruimte aan de bestemming en een vergunning voor toeristisch verhuur. Met dit onderdeel wordt dit verduidelijkt in de Huisvestingsverordening en dient het college van burgemeester en wethouders een aanvraag van een vergunning voor toeristisch verhuur mede aan te merken als een aanvraag voor het onttrekken van de woonruimte aan de bestemming, voor zover deze vergunning ook voor de toeristische verhuur vereist is.

Artikel I, onderdeel S
Met dit onderdeel worden de bepalingen in hoofdstuk 3b over opkoopbescherming redactioneel gewijzigd. Bij het begrip ‘verhuurvergunning opkoopbescherming’ vervalt de aanduiding “verhuur” en wordt daarmee als ‘vergunning opkoopbescherming’ aangemerkt. Deze wijziging vindt plaats in verband met de terminologische verwarring die kan ontstaan met de verhuurvergunning die wordt verleend op basis van de Wet goed verhuurderschap.

Artikel I, onderdelen T en V
Met deze onderdelen wordt de definitie van wettelijke verleningsgrond in de Huisvestingsverordening opgenomen. Daarmee verwijst de Huisvestingsverordening naar de verleningsgronden uit artikel 41, derde lid, van de Huisvestingswet 2014. Op basis van deze gronden moet een vergunning opkoopbescherming in ieder geval verleend worden. Daarnaast geeft artikel 21n, tweede lid, invulling aan hetgeen in artikel 41, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 is bepaald. In artikel 41, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 is verduidelijkt dat een vergunning opkoopbescherming wordt afgegeven voor een bepaalde verhuuractiviteit. Indien een andere activiteit dan vergunde huur plaatsvindt, moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd. Nu de wettelijke verleningsgronden zijn gekoppeld aan het gebruik door een bepaald persoon, is in artikel 21n, tweede lid, van de Huisvestingsverordening bepaald dat die persoon in de vergunning wordt genoemd en dat de vergunning vervalt zodra deze persoon niet degene is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel I, onderdelen U, V en W
In artikel 41 van de Huisvestingswet 2014 is een grondslag opgenomen om voor het in gebruik geven of nemen van goedkope en middeldure koopwoningen een vergunning te verplichten. Dit is met deze onderdelen ook aan de Huisvestingsverordening toegevoegd. Voorts is in artikel 41, tweede lid, onderdeel a, onder 2°, verduidelijkt dat ook woningen die op het moment van eigendomsoverdracht minder dan zes maanden in gebruik waren gegeven onder de opkoopbescherming vallen.

Daarnaast is in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 verduidelijkt dat de opkoopbescherming bedoeld is voor bestaande bouw, waarmee woonruimte die nog nooit eerder bewoond is geweest hier niet onder valt. Deze onderdelen brengen dat ook in de Huisvestingsverordening tot uitdrukking.

Artikel I, onderdeel X

Met dit onderdeel zijn de bedragen aangepast aan de hand van de wijzigingen van de bedragen van de categorieën in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht 2024.[1] Deze bedragen zijn geïndexeerd en gelden dus pas voor feiten die na 31 december 2023 zijn begaan. Voor feiten van vóór die datum gelden de oude maximale boetebedragen. Tevens is de Huisvestingsverordening met dit onderdeel zo gewijzigd dat digitale platforms ook beboet kunnen worden voor het niet gevolg geven aan een aanwijzing van de gemeente om een advertentie waarvoor een verhuurverbod geldt te verwijderen.

[1] Besluit van 4 december 2023 tot wijziging van de bedragen van de categorieën, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht 2024.

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

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, 41 en 45] van de Huisvestingswet 2014 [en artikel 151d van de Gemeentewet];
gezien het advies van de [naam commissie];
besluit:

Artikel I

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

A

Artikel 1 komt te luiden:

Artikel 1. Definities
In deze verordening wordt verstaan onder:
[– *eengezinswoning: [**definitie**];*]
[– *huurprijsgrens: [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 op maandbasis**]];*]
[– *inschrijfduur: de duur dat een woningzoekende onafgebroken ingeschreven staat in het in artikel 4 bedoelde inschrijfsysteem;*]
[– *inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;*]
[– *koopprijsgrens: [**geldbedrag, maximaal het in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde bedrag**];*]
– mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
[– *nieuwbouw koopwoning: nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte aangewezen in artikel 2;*]
[– *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;*]

Leeswijzer modelbepalingen

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

[– *particuliere verhuurder: een verhuurder niet zijnde een woningcorporatie;*]
– tijdelijke omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet, verleend met een termijn van maximaal 15 jaren;
– urgentieverklaring: de beschikking waarmee een woningzoekende is ingediend in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de wet;
[– *verkoper: de verkoper als bedoeld in titel 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;*]
[– *vitale beroepsgroepen: [**definitie van beroepsgroepen, bijvoorbeeld door verwijzing naar de CBS-indeling van beroepsgroepen of opnemen in bijlage en daarnaar verwijzen**];*]
– wet*:* Huisvestingswet 2014;
– woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
[– *woningmarktregio: [**beschrijving gebied**].*]

B

Na “Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning” wordt de titel van een nieuwe paragraaf ingevoegd die luidt:

[Paragraaf 2.1. De huisvestingsvergunningplicht]

C

Artikel 2 komt te luiden:

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
[*1.*] De volgende categorieën van woonruimten mogen zonder daartoe strekkende huisvestingsvergunning niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven:

[*a. woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs [beneden de huurprijsgrens **OF** minder dan [**huurprijs**];*]
[b. *woonruimten in eigendom van particuliere verhuurders met een huurprijs [beneden de huurprijsgrens **OF** minder dan [**huurprijs**];*]
[*c. nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs [van ten hoogste de koopprijsgrens **OF** minder dan € [**koopprijs**]; en*]
[*d. […].*]

[*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. woonruimte, gelegen in de volgende delen van de gemeente:
1° […];

Leeswijzer modelbepalingen

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

2° […]; en
3° […].
e. standplaatsen;
f. […].]

D

Artikel 3 komt te luiden:

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning
Variant 1 (vergunningplicht voor huurwoningen)
Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning slechts in aanmerking:
a. woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [**inkomensgrens**];
b. meerderjarige woningzoekenden; en
c. [**…**].

Variant 2 (vergunningplicht voor nieuwbouw koopwoningen)
Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar aanwijzing nieuwbouw koopwoningen in artikel 2**] slechts in aanmerking woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [**inkomensgrens**].

Variant 3 (vergunningplicht voor huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen)
1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar aanwijzing huurwoningen in artikel 2**] slechts in aanmerking:
a. woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [**inkomensgrens**];
b. meerderjarige woningzoekenden; en
c. [**…**].
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar aanwijzing nieuwbouw koopwoningen in artikel 2**] slechts in aanmerking woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [**inkomensgrens**].

E

Aan artikel 4 wordt een zesde lid toegevoegd, dat luidt:

6. Indien een huurder een huurovereenkomst is aangegaan voor een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek in een gebouw waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet als gevolg van het aangaan van de huurovereenkomst.

Leeswijzer modelbepalingen

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

F

Na artikel 6 wordt de titel van een nieuwe paragraaf en een nieuw artikel 6a" ingevoegd, die luiden als volgt:

[Paragraaf 2.2. Verhuur van woonruimte]

Artikel 6a. Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar aanwijzing huurwoningen in artikel 2**].

G

Artikel 8 komt te luiden:

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen

Variant 1

[*1.*] Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan [**percentage, maximaal het in artikel 14, tweede lid, van de wet genoemde 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 deel van de gemeente)**].

[*2. 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 de gemeente en [**tenminste (aantal uren) per week**] binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep.*]

Variant 2

[*1.*] 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 deel van de gemeente)**].

[*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 de gemeente en [**tenminste (aantal) uren per week**] binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep.*]

Leeswijzer modelbepalingen

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

H

Artikel 9 komt te luiden:

Artikel 9. Voorrang bij urgentie

[Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring.

OF

Voor de volgende categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring:

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**].*]]

I

De artikelen 10 en 11 vervallen.

J

Artikel 12 komt te luiden:

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden

Variant 1 (beperkte regeling m.b.t. voorrang o.g.v. artikelen 7 en 8, zonder urgentieregeling, 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[, tweede lid,] aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;

b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[, eerste lid,]] aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;

Leeswijzer modelbepalingen

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

c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[, tweede lid];
d. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[,eerste lid];
e. als vijfde 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. 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.
3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt of de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te huur is aangeboden.

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 houders van een urgentieverklaring [*voor zover de urgentieverklaring de woningzoekende voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte*];
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 urgentieverklaring voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentieverklaring. Daarna komen de andere woningzoekenden in aanmerking, in volgorde van de datum van afgifte van de urgentieverklaring.

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.
3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt of de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te huur is aangeboden.

Leeswijzer modelbepalingen

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

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 houders van een urgentieverklaring [*voor zover de urgentieverklaring de woningzoekende voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte*];

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° 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[*,eerste lid, OF ,tweede* lid,] aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;

d. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[*,eerste lid, OF ,tweede* lid,];

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 urgentieverklaring voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentieverklaring, 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.]

3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt of de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te huur is aangeboden.

K

Na artikel 13 worden twee paragrafen en acht artikelen ingevoegd, die luiden als volgt:

[Paragraaf 2.3. De urgentieverklaring]

Leeswijzer modelbepalingen

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

Artikel a13a. Beschikking tot indeling in een urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende indelen in één van de in artikel a13b genoemde urgentiecategorieën.
2. De aanvraag van de urgentieverklaring wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier en 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. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring in ieder geval indien de woningzoekende:
    a. niet voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen;
    b. in staat wordt geacht om zelf in de behoefte aan woonruimte te voorzien; of
    c. […].
4. Een urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
    a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;
    b. datum van de aanvraag van de beschikking;
    c. urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld;
    [*d. de omvang van het huishouden van de woningzoekende;*]
    [*e. de categorie woonruimte waarvoor de in artikel 9 of in artikel a13g bedoelde voorrang geldt;*]
    [*f. de geldigheidsduur van de urgentieverklaring; en*]
    [*g. aan de urgentieverklaring verbonden verplichtingen.*]
5. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen of intrekken indien de woningzoekende:
    a. bij zijn aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
    b. niet langer voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen;
    c. [eenmaal **OF** tweemaal] een aanbod voor passende woonruimte heeft geweigerd; of,
    [*d. een aan de urgentieverklaring verbonden verplichting niet na is gekomen.*]
6. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe urgentieverklaring verstrekt.
7. Bij het beoordelen van de aanvraag van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.

Artikel a13b. Urgentiecategorieën

1. In de urgentiecategorie ‘mantelzorg’ kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:
    a. [...];

Leeswijzer modelbepalingen

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

b. [...]; en
c. [...].

2. In de urgentiecategorie 'uitstroom voorziening' kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:

a. de aanvrager verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
b. [...]; en
c. [...].

[*3. In de urgentiecategorie '[medische **EN/OF** sociale **EN/OF** financiële]' kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:*

a. [...];
b. [...]; en
c. [...].]

[*4. In de urgentiecategorie 'echtscheiding of beëindiging samenwonen' kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:*

a. [...];
b. [...]; en
c. [...].]

[*5. In de urgentiecategorie 'renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte' kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:*

a. [...];
b. [...]; en
c. [...].]

[*6. In de urgentiecategorie 'vergunninghouders' worden vergunninghouders, als bedoeld in artikel 28 van de wet, als woningzoekenden ingedeeld.*]

[Paragraaf 2.4. Verkoop van nieuw te bouwen woonruimte

Artikel a13c. Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar aanwijzing nieuwbouw koopwoningen in artikel 2**].

Artikel a13d. Melding van voor verkoop beschikbaar komende woningen

1. De verkoper meldt aan burgemeester en wethouders het voor in gebruik nemen beschikbaar komen van nieuwbouw koopwoningen. [*Burgemeester en wethouders kunnen voor het doen van de melding een formulier vaststellen.*]
2. De in het eerste lid bedoelde melding geschiedt tenminste [aantal] maanden voor de in artikel 6 bedoelde bekendmaking van het aanbod.

Artikel a13e. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:

a. woonruimte met een koopprijs tot [**bedrag**] wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot [**inkomensgrens**];
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**].

Artikel a13f. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen

Variant 1

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan bij [**percentage**] voorrang gegeven worden aan:

a. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan [**omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een deel van de gemeente)**]; en
b. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, voor zover zij ***[tenminste (aantal) uren per week] [binnen de gemeente]*** werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep.

Variant 2

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in het tweede lid bedoelde categorieën woonruimte kan voorrang gegeven worden aan:

a. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan [**omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een deel van de gemeente)**]; en
b. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, voor zover zij ***[tenminste (aantal) uren per week] [binnen de gemeente]*** werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep.

2. De in het eerste lid bedoelde voorrang is van toepassing op de volgende in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte:

a. [**…**];
b. [**…**]; en
c. [**…**].

Artikel a13g. Voorrang bij urgentie

[Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring.

OF

Voor de volgende categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring:

Leeswijzer modelbepalingen

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

a. [(**bijvoorbeeld: prijsgrens, gelegen in bepaalde delen van de gemeente**)];
b. […]; en
c. […].]

Artikel a13h. Rangorde woningzoekenden

1. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens in aanmerking:
   a. de houders van een urgentieverklaring [*voor zover de urgentieverklaring de woningzoekende voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte*], waarbij de houders van eerder afgegeven urgentieverklaringen voorgaan op de houders van later afgegeven urgentieverklaringen;
   b. de woningzoekenden als bedoeld in artikel a13f aan wie ook overeenkomstig artikel a13e voorrang verleend wordt, van wie eerst de woningzoekenden die tenminste [**aantal uren per week**] binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep;
   c. de overige woningzoekenden als bedoeld in artikel a13f, van wie eerst de woningzoekenden die tenminste [**aantal uren per week**] binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep;
   d. de woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel a13e voorrang verleend wordt;
   e. andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met d.

2. [Binnen de in het eerste lid, onder b tot en met e, bedoelde groepen van woningzoekenden gaan woningzoekenden met een langere inschrijfduur voor op woningzoekenden met een minder lange inschrijfduur.

OF

Als op grond van het eerste lid meer dan één woningzoekende voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt, wordt de vergunning door loting toegewezen aan één van deze woningzoekenden.

OF

Als op grond van het eerste lid meer dan één woningzoekende voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt, wordt hun onderlinge rangorde vastgesteld met het oog op een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte].

3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt of de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te koop is aangeboden.]

L

Artikel 13c komt te luiden:

Artikel 13c. Toepasselijkheid van hoofdstuk 2

Op degenen die een standplaats zoeken (standplaatszoekenden) zijn de artikelen 3, [eerste lid] aanhef en onder b, 4, tweede tot en met vijfde lid, 5, tweede en derde lid, 8, 9 en 13 tot en met a13b van overeenkomstige toepassing.

Leeswijzer modelbepalingen

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

M

Artikel 14, eerste lid, komt te luiden:

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 of onttrokken worden gehouden;

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 of samengevoegd worden gehouden;

c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden;

d. van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden; en

e. worden verbouwd of verbouwd worden gehouden tot twee of meer zelfstandige woonruimten, indien:

1° het woonruimten [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] betreft 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**].*]

N

Artikel 16 komt te luiden:

Artikel 16. Voorwaarden en voorschriften

[*1.*] 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. [...].

Leeswijzer modelbepalingen

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

[*2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onderdeel a of c, van de wet wordt alleen afgegeven voor een termijn van [**termijn**]. Na afloop van deze termijn vervalt de vergunning van rechtswege.*]

O

In artikel 17, onderdeel a, wordt na 'woonruimtevoorraad' ingevoegd: *[of het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving].*

P

Artikel 17a, eerste lid, komt te luiden:

[*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 of onttrokken worden gehouden;

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 of samengevoegd worden gehouden;

c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden;

d. van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden; en

e. worden verbouwd of verbouwd worden gehouden tot twee of meer zelfstandige woonruimten, indien:

*1° het woonruimten [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] betreft 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**].]*

Q

In artikel 21, onderdeel a, wordt na 'woonruimtevoorraad' ingevoegd: *[of het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving].*

Leeswijzer modelbepalingen

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

R

Aan artikel 21f wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt:

[5. Een aanvraag voor een vergunning voor toeristische verhuur wordt mede aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 14, eerste lid, onderdeel a, als deze vergunning ook voor de toeristische verhuur is vereist.]

S

In Hoofdstuk 3B. Opkoopbescherming wordt in het opschrift van de artikelen en in de artikelen 'verhuurvergunning opkoopbescherming' vervangen door: vergunning opkoopbescherming.

T

In artikel 21k wordt de begripsomschrijving van 'wettelijke verleningsgrond', onder vervanging van de punt door een puntkomma na de begripsomschrijving 'vergunning opkoopbescherming', in alfabetische rangschikking ingevoegd:

– wettelijke verleningsgrond: een in artikel 41, derde lid, van de wet bedoelde grond voor verlening van een vergunning opkoopbescherming.

U

Artikel 21l komt te luiden:

Artikel 21l. Vergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte
1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren of in gebruik te geven zonder vergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere bestaande woonruimte:
[a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:
1° [...];
2° [...]; en
3° [...].
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;

Leeswijzer modelbepalingen

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

2° in verhuurde of gebruikte staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of

3° werd verhuurd met een vergunning 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.

V

Artikel 21n, tweede lid, komt te luiden:

2. Indien de vergunning opkoopbescherming wordt verleend op grond van een wettelijke verleningsgrond, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd of in gebruik gegeven, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt van rechtswege zodra deze persoon niet degene is die in de beschermde woonruimte verblijft.

W

In artikel 21o, tweede lid, wordt na 'met het verhuren' ingevoegd: of in gebruik geven.

X

Artikel 22 komt te luiden;

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 [*of de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b,*] 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: € 515;

b. voor overtreding van artikel 21j: € 515 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: € 10.300;*]

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 [*of de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b,*] van de wet: € 25.750;

Leeswijzer modelbepalingen

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

[*e. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 25.750;*]
f. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid[, **OF** , of] 21[*, 23b, eerste lid, of 23c, eerste lid,*] [*of de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b,*] 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: € 103.000[; **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: € 103.000.*]

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

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,
De griffier,

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.

Model Huisvestingsverordening (gewijzigd model april 2024)

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, 41 en 45*] 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:
[- *eengezinswoning: [**definitie];***]
[- *huurprijsgrens: [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 op maandbasis**]];*]
[- *inschrijfduur: de duur dat een woningzoekende onafgebroken ingeschreven staat in het in artikel 4 bedoelde inschrijfsysteem;*]
[- *inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;*]
[- *koopprijsgrens: [**geldbedrag, maximaal het in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 genoemde bedrag**];*]
- mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
[- *nieuwbouw koopwoning: nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte aangewezen in artikel 2;*]
[- *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;*]
[- *particuliere verhuurder: een verhuurder niet zijnde een woningcorporatie;*]
- tijdelijke omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.36, tweede lid, van de Omgevingswet, verleend met een termijn van maximaal 15 jaren;
- urgentieverklaring: de beschikking waarmee een woningzoekende is ingedeeld in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12 van de wet;
[- *verkoper: de verkoper als bedoeld in titel 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;*]

[- *vitale beroepsgroepen: [**definitie van beroepsgroepen, bijvoorbeeld door verwijzing naar de CBS-indeling van beroepsgroepen of opnemen in bijlage en daarnaar verwijzen];***]
- 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

[**Paragraaf 2.1. De huisvestingsvergunningplicht**]

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
[*1.*] De volgende categorieën van woonruimten mogen zonder daartoe strekkende huisvestingsvergunning niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven:

[*a. woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een huurprijs [beneden de huurprijsgrens **OF** minder dan [**huurprijs**];*]
[b. *woonruimten in eigendom van particuliere verhuurders met een huurprijs [beneden de huurprijsgrens **OF** minder dan [**huurprijs**];*]
[*c. nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs [van ten hoogste de koopprijsgrens **OF** minder dan € [**koopprijs**]; en*]
[*d. […].*]

[*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. woonruimte, gelegen in de volgende delen van de gemeente:
1° […];
2° […]; en
3° […].
e. standplaatsen;
f. […].]

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning
Variant 1 (vergunningplicht voor huurwoningen)
Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning slechts in aanmerking:

a. woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [**inkomensgrens**];
b. meerderjarige woningzoekenden; en
c. [**…**].

Variant 2 (vergunningplicht voor nieuwbouw koopwoningen)
Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar aanwijzing nieuwbouw koopwoningen in artikel 2**] slechts in aanmerking woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [**inkomensgrens**].

Variant 3 (vergunningplicht voor huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen)
1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar aanwijzing huurwoningen in artikel 2**] slechts in aanmerking:

a. woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [**inkomensgrens**];
b. meerderjarige woningzoekenden; en
c. [**…**].

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet komen voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar**

aanwijzing nieuwbouw koopwoningen in artikel 2] slechts in aanmerking woningzoekenden met een huishoudinkomen lager dan [**inkomensgrens**].

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.
6. Indien een huurder een huurovereenkomst is aangegaan voor een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek in een gebouw waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet als gevolg van het aangaan van de huurovereenkomst.

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.

[**Paragraaf 2.2. Verhuur van woonruimte**]

Artikel 6a. Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar aanwijzing huurwoningen in artikel 2**].

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 en vitale beroepen
Variant 1
[*1.*] Van de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan [**percentage, maximaal het in artikel 14, tweede lid, van de wet genoemde 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 deel van de gemeente)**].
[*2. 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 de gemeente en [**ten minste (aantal) uren per week**] binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep*.]

Variant 2
[*1.*] 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 deel van de gemeente)**].
[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 de gemeente en [**tenminste (aantal) uren per week**] en binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep.*]

Artikel 9. Voorrang bij urgentie
[Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring.
OF
Voor de volgende categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring:

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**].*]]

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie
(*Vervallen*)

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie
(*Vervallen*)

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden
Variant 1 (beperkte regeling m.b.t. voorrang o.g.v. artikelen 7 en 8, zonder urgentieregeling, 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[, tweede lid,] aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;
b. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[, eerste lid,] aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;
c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[, tweede lid];
d. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[, eerste lid];
e. als vijfde 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. 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.
3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor

een huisvestingsvergunning in aanmerking komt of de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te huur is aangeboden.

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 houders van een urgentieverklaring [*voor zover de urgentieverklaring de woningzoekende voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte*];
    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 urgentieverklaring voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentieverklaring. Daarna komen de andere woningzoekenden in aanmerking, in volgorde van de datum van afgifte van de urgentieverklaring.
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.
3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt of de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te huur is aangeboden.

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 houders van een urgentieverklaring [*voor zover de urgentieverklaring de woningzoekende voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte*];
    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° 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[*, eerste lid, OF, tweede* lid,] aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;
    d. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8[*, eerste lid, OF, tweede* lid];
    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 urgentieverklaring voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentieverklaring, 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.]
3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt of de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te huur is aangeboden.

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.

[**Paragraaf 2.3. De urgentieverklaring**]

Artikel a13a. Beschikking tot indeling in een urgentiecategorie
1. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende indelen in één van de in artikel a13b genoemde urgentiecategorieën.
2. De aanvraag van de urgentieverklaring wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier en 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. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring in ieder geval indien de woningzoekende:
   a. niet voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen;
   b. in staat wordt geacht om zelf in de behoefte aan woonruimte te voorzien; of
   c. […].
4. Een urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
   a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;
   b. datum van de aanvraag van de beschikking;
   c. urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld;
   [*d. de omvang van het huishouden van de woningzoekende;*]
   [*e. de categorie woonruimte waarvoor de in artikel 9 of in artikel a13g bedoelde voorrang geldt;*]
   [*f. de geldigheidsduur van de urgentieverklaring; en*]
   [*g. de aan de urgentieverklaring verbonden verplichtingen.*]
5. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen of intrekken indien de woningzoekende:

a. bij zijn aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
b. niet langer voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen;
c. [eenmaal **OF** tweemaal] een aanbod voor passende woonruimte heeft geweigerd; of
[*d. een aan de urgentieverklaring verbonden verplichting niet na is gekomen*.]

6. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe urgentieverklaring verstrekt.
7. Bij het beoordelen van de aanvraag van de urgentieverklaring kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.

Artikel a13b. Urgentiecategorieën
1. In de urgentiecategorie 'mantelzorg' kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:
a. [**…**];
b. [**…**]; en
c. [**…**].

2. In de urgentiecategorie 'uitstroom voorziening' kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:
a. de aanvrager verblijft in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
b. [**…**]; en
c. [**…**].

[*3. In de urgentiecategorie '[medische **EN/OF** sociale **EN/OF** financiële]' kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:*
*a. [**…**];*
*b. [**…**]; en*
*c. [**…**].*]

[*4. In de urgentiecategorie 'echtscheiding of beëindiging samenwonen' kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:*
*a. [**…**];*
*b. [**…**]; en*
*c. [**…**].*]

[*5. In de urgentiecategorie 'renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte' kunnen woningzoekenden ingedeeld worden die voldoen aan de volgende criteria:*
*a. [**…**];*
*b. [**…**]; en*
*c. [**…**].*]

[*6. In de urgentiecategorie 'vergunninghouders' worden vergunninghouders, als bedoeld in artikel 28 van de wet, als woningzoekenden ingedeeld.*]

[**Paragraaf 2.4. Verkoop van nieuw te bouwen woonruimte**

Artikel a13c. Toepassingsbereik
Deze paragraaf is van toepassing op woonruimte als bedoeld in [**verwijzing naar aanwijzing nieuwbouw koopwoningen in artikel 2**].

Artikel a13d. Melding van voor verkoop beschikbaar komende woningen
1. De verkoper meldt aan burgemeester en wethouders het voor in gebruik nemen beschikbaar komen van nieuwbouw koopwoningen. [*Burgemeester en wethouders kunnen voor het doen van de melding een formulier vaststellen.*]
2. De in het eerste lid bedoelde melding geschiedt tenminste [aantal] maanden voor de in artikel 6 bedoelde bekendmaking van het aanbod.

Artikel a13e. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs
Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:

a. woonruimte met een koopprijs tot [**bedrag**] wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot [**inkomensgrens**];
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**].

Artikel a13f. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen
Variant 1
Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte kan bij [**percentage**] voorrang gegeven worden aan:
a. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan [**omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een deel van de gemeente)**]; en
b. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, voor zover zij ***[tenminste (aantal) uren per week] [binnen de gemeente]*** werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep.

Variant 2
1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in het tweede lid bedoelde categorieën woonruimte kan voorrang gegeven worden aan:
a. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan [**omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een deel van de gemeente)**]; en
b. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, voor zover zij ***[tenminste (aantal) uren per week] [binnen de gemeente]*** werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep.
2. De in het eerste lid bedoelde voorrang is van toepassing op de volgende in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte:
a. [**…**];
b. [**…**]; en
c. [**…**].

Artikel a13g. Voorrang bij urgentie
[Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring.
OF
Voor de volgende categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan houders van een urgentieverklaring:
a. [(**bijvoorbeeld: prijsgrens, gelegen in bepaalde delen van de gemeente**)];
b. […]; en
c. […].]

Artikel a13h. Rangorde woningzoekenden
1. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens in aanmerking:
a. de houders van een urgentieverklaring [*voor zover de urgentieverklaring de woningzoekende voorrang geeft bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de aangeboden woonruimte*], waarbij de houders van eerder afgegeven urgentieverklaringen voorgaan op de houders van later afgegeven urgentieverklaringen;
b. de woningzoekenden als bedoeld in artikel a13f aan wie ook overeenkomstig artikel a13e voorrang verleend wordt, van wie eerst de woningzoekenden die tenminste [**aantal uren per week**] binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep;

c. de overige woningzoekenden als bedoeld in artikel a13f, van wie eerst de woningzoekenden die tenminste [**aantal uren per week**] binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep;
d. de woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel a13e voorrang verleend wordt;
e. andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met d.

2. [Binnen de in het eerste lid, onder b tot en met e, bedoelde groepen van woningzoekenden gaan woningzoekenden met een langere inschrijfduur voor op woningzoekenden met een minder lange inschrijfduur.

OF

Als op grond van het eerste lid meer dan één woningzoekende voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt, wordt de vergunning door loting toegewezen aan één van deze woningzoekenden.

OF

Als op grond van het eerste lid meer dan één woningzoekende voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt, wordt hun onderlinge rangorde vastgesteld met het oog op een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte].

3. Burgemeester en wethouders weigeren een aangevraagde huisvestingsvergunning indien de aanvrager gelet op artikel 10, tweede lid, van de wet of het bepaalde in deze verordening niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt of de woonruimte niet overeenkomstig het bepaalde in deze verordening te koop is aangeboden.]

[***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, [eerste lid] aanhef en onder b, 4, tweede tot en met vijfde lid, 5, tweede en derde lid, 8, 9 en 13 tot en met a13b 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 of onttrokken worden gehouden;
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 of samengevoegd worden gehouden;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden;
d. van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden; en
e. worden verbouwd of verbouwd worden gehouden tot twee of meer zelfstandige woonruimten, indien:

1° het woonruimten [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] betreft 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
[*1.*] 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. [**…**].

[*2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onderdeel a of c, van de wet wordt slechts afgegeven voor een termijn van [**termijn**]. Na afloop van deze termijn vervalt de vergunning van rechtswege.*]

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 [*of het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving*] 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 of onttrokken worden gehouden;

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 of samengevoegd worden gehouden;

c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden;

d. van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte worden omgezet of omgezet worden gehouden; en

e. worden verbouwd of verbouwd worden gehouden tot twee of meer zelfstandige woonruimten, indien:

*1° het woonruimten [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] betreft 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. [**…**].*

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° [**…**].

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 [*of het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving]* 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° [**…**].*

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. [**…**].*
[5. Een aanvraag voor een vergunning voor toeristische verhuur wordt mede aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 14, eerste lid, onderdeel a, als deze vergunning ook voor de toeristische verhuur is vereist.]

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;
- vergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet;
- wettelijke verleningsgrond: een in artikel 41, derde lid, van de wet bedoelde grond voor verlening van een vergunning opkoopbescherming.

Artikel 21l. Vergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte
1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren of in gebruik te geven zonder vergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere bestaande woonruimte:
[a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:
*1° [**…**];*
*2° [**…**]; en*
*3° [**…**].*
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 of gebruikte staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
3° werd verhuurd met een vergunning 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 vergunning opkoopbescherming
*Een aanvraag om een vergunning 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 vergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de vergunning 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. Indien de vergunning opkoopbescherming wordt verleend op grond van een wettelijke verleningsgrond, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd of in gebruik gegeven, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt van rechtswege zodra deze persoon niet degene is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 21o. Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming kan worden verleend
1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de vergunning 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 vergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren of in gebruik geven 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 vergunning opkoopbescherming
Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een vergunning 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[, **OF** en] 23e*] [*en 41, eerste lid,*] van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 [*of de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b,*] 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: € 515;
b. voor overtreding van artikel 21j: € 515 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: € 10.300;*]
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 [*of de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b,*] van de wet: € 25.750;
[*e. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 25.750;*]
f. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid[, **OF** , of] 21[*, 23b, eerste lid, of 23c, eerste lid,*] [*of de aanwijzing, bedoeld in artikel 33a, onderdeel b,*] 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: € 103.000[; **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: € 103.000.*]

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

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. In het algemeen deel worden de uitgangspunten en de wijziging daarvan in chronologische volgorde vermeldt.

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 (sinds 2024 ook voor nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste € 390.000. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, 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 (sinds 2024 ook de leefbaarheid van de woonomgeving). 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 Igr, 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.]

Wijziging Huisvestingswet 2014 per 1 januari 2024
Naar aanleiding van de evaluatie van de Huisvestingswet zijn er met deze wetswijziging veranderingen doorgevoerd in de Huisvestingswet 2014. Deze wetswijziging brengt geen

verplichting met zich mee om een huisvestingsverordening vast te stellen of een bestaande huisvestingsverordening te wijzigen. De wetswijziging biedt wel aanvullende instrumenten en nieuwe mogelijkheden voor de gemeenten. Daarnaast zijn bestaande artikelen aangepast waarmee een gemeente rekening moet houden bij de toepassing van de bestaande Huisvestingsverordening. De volgende wijzigingen zijn met ingang van 1 januari 2024 van kracht in de Huisvestingwet:

- Er kan bij maximaal 50% van de verleende huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan mensen met een economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. Voor deze wetswijziging moest het schaalniveau de woningmarktregio zijn. Het is aan de gemeente om te bepalen welk schaalniveau hiervoor gekozen wordt en welke onderverdeling gemaakt wordt. De keuze hiervoor moet wel worden onderbouwd op basis van noodzakelijkheid, proportionaliteit en geschiktheid. Indien een gemeente heeft bepaald dat een urgente groep ook lokale binding moet hebben, en zij effectief dankzij die voorrang de woning toegewezen krijgen, dan tellen zij mee bij het bepalen van het maximale percentage.
- Naast de eisen voor lokale binding mogen gemeenten extra voorrang geven aan woningzoekenden met een beroep van vitaal belang. Ook zij tellen mee bij het maximale percentage.
- Gemeenten mogen via een huisvestingsvergunning voorrangsregels toepassen bij nieuwbouw betaalbare koop tot een grens die jaarlijks door de minister wordt vastgesteld (2024: € 390.000). Ook deze groep telt weer mee voor het maximale percentage.
- Leefbaarheid is nu ook een grondslag om regels te mogen stellen bij beheer en behoud van de woonruimtevoorraad. Voorheen moest in ieder geval de schaarste aangetoond zijn.
- De wet legt een duidelijke koppeling tussen huisvestingsverordening en het gemeentelijk woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonvisie.
- Indien in de gemeente regels van toepassing zijn inzake toeristische verhuur, dan moet dit medegedeeld worden aan de minister.
- In aanvulling op afstemming met de woningmarktregio moet de gemeente bij vaststelling of wijziging van de huivestingsverordening ook een advies vragen aan gedeputeerde staten.
- In de Memorie van Toelichting bij de wijzigingswet is verduidelijkt dat de gemeenteraad uitvoeringsaspecten zoals inwerkingtredingsdatum kan delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

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
In deze bepaling wijst de gemeenteraad de categorieën woonruimte aan die ingevolge artikel 7 van de wet niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. De huisvestingsvergunningplicht en het daarbij behorende verbod om zonder huisvestingsvergunning aangewezen woonruimte voor bewoning in gebruik te geven of te nemen is neergelegd in artikel 8 van de wet, niet in dit artikel 2.

In het tweede 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 huur*[- en eventueel koop*]prijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht. [*Daarnaast is de vergunningplicht beperkt tot specifieke gebiedsdelen van de gemeente.*] 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 [*of koopprijs] boven de genoemde prijsgrenzen* en/of gelegen buiten het aangewezen gebied kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd [*dan wel worden gekocht of verkocht*].

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.

[*Op grond van het tweede lid geldt een inkomensgrens voor woningzoekenden die in aanmerking wensen te komen voor een huisvestingsvergunningplichtige nieuwbouw koopwoning.*]

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 6a. Toepassingsbereik*
Dit artikel beschrijft het toepassingsbereik van paragraaf 2.2: deze paragraaf is van toepassing op verhuur van woonruimte, voor zover daarvoor een huisvestingsvergunning vereist is.]

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 en vitale beroepen
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 deel van de gemeente 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).

Verder kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening bepalen dat binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, voorrang wordt gegeven aan in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen (artikel 14, derde lid, van de wet). De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een aantal van de aangewezen categorieën woonruimte met voorrang kan worden toegewezen aan de vitale beroepsgroepen.

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 (houders van een urgentieverklaring verkregen op basis van artikel a13a). 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.

De werking van deze voorrang is geregeld in artikel 12.

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

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 of eventueel vitale beroepsgroepen 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.

Artikel a13a. Beschikking tot indeling in een urgentiecategorie
Deze bepaling en het daaropvolgende artikel a13b zijn 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.
Voor een advies als bedoeld in het zevende lid, kunnen burgemeester en wethouders bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur aanwijzen.

Artikel a13b. Urgentiecategorieën
In deze bepaling zijn de urgentiecategorieën opgesomd waarin een woningzoekende ingedeeld kan worden. Het vierde en vijfde lid van deze bepaling zijn een uitwerking van artikel 12, derde lid, van de wet omtrent woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen en woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen.

[*Artikel a13c. Toepassingsbereik*
In deze bepaling is tot uitdrukking gebracht dat paragraaf 2.4 betrekking heeft op de verkoop van nieuw te bouwen woonruimte. Het gaat hier om de in artikel 2 van de verordening aangewezen vergunningplichtige nieuwbouw koopwoningen met een maximale koopprijs van (in 2024:) € 390.000.

De artikelen a13e tot en met a13h zien op voorrang bij nieuwbouw koopwoning en zijn het equivalent van de artikelen 7 tot en met 9 en 12 van de verordening die zien op voorrang bij verhuur woonruimte.

Artikel a13d. Melding van voor verkoop beschikbaar komende woningen
De verkoper meldt het voor in gebruik nemen beschikbaar komen van huisvestingsvergunningplichtige nieuw te bouwen woonruimte tijdig bij burgemeester en

wethouders. Dit doet de verkoper tenminste [aantal] maanden voordat de woonruimte overeenkomstig artikel 6 wordt aangeboden.

Artikel a13e. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs
In deze bepaling is aangegeven voor welke categorieën woonruimte geldt, dat deze met voorrang aangeboden moeten worden aan specifieke, eveneens in de bepaling genoemde, categorieën woningzoekenden. Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet.

Artikel a13f. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding of vitale beroepen.
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet. Zie verder de toelichting bij artikel 9.

Artikel a13g. Voorrang bij urgentie
In deze bepaling is tot uitdrukking gebracht dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven wordt aan houders van een urgentieverklaring. De werking van deze voorrang is geregeld in artikel 20.

Artikel a13h. Rangorde woningzoekenden
Deze bepaling beschrijft de rangorde waarin woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning.]

[*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 of onttrokken te houden’. 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 of samengevoegd te houden’.
3. Omzetting: ‘van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden’ en
van ‘van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden’.
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 van de wet. 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.
Naast het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan 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. Artikel 6, vierde lid, van de wet noemt in dit verband concreet het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.
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 van de wet. 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 voor die vergunningenstelsels vergelijkbare regels die in deze verordening zijn opgenomen.
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.

Het vijfde lid regelt op basis van artikel 23c, vijfde lid, dat een vergunningaanvraag voor toeristische verhuur ook aangemerkt moet worden als een aanvraag om een onttrekkingsvergunning, voor zover dat in de gemeente vergunningplichtig is. Het college van burgemeester en wethouders moet bij samenloop van deze vergunningen de aanvraag van een vergunning voor toeristische verhuur gelijkstellen met de aanvraag van een vergunning voor het onttrekken van de woonruimte aan de bestemming.

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. Vergunning 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 ('vergunning 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. Het verbod geldt alleen voor bestaande woonruimte.
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 vergunning opkoopbescherming
Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht ertoe het elektronisch aanvragen van een vergunning 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 vergunning 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 vergunning 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 vergunning 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 vergunning 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 vergunning 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 vergunning opkoopbescherming kunnen worden verleend.

Het tweede lid geeft een beperkte, maar open mogelijkheid voor het geven van een vergunning 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. 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 vergunning 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 vergunning 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 [,* ***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 lid*]

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 vergunning 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.

Implementatiehandleiding wijziging Model Huisvestingsverordening (gewijzigd model, april 2024)

1. Inleiding

Op 1 januari 2024 is de wet 'Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014' in werking getreden.[1] Met deze wet zijn de regels in de Huisvestingswet 2014 aangaande de woonruimteverdeling, het woonruimtevoorraadbeheer en de sturing en het toezicht op het lokale huisvestingsbeleid aangevuld en aangepast. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten daarmee aanvullende instrumenten en nieuwe mogelijkheden om op de samenstelling en verdeling van woonruimte te sturen. Beoogd is daarmee te zorgen voor een verbetering van de werking, de uitvoerbaarheid en de toekomstbestendigheid van de wet.

Aan de hand van wetswijziging is ook de Model Huisvestingsverordening van de VNG aangepast. Deze implementatiehandleiding gaat nader op de wijzigingen in het model in. Eerst besteed paragraaf 2 van deze handleiding aandacht aan de voorbereiding die nodig is als gemeenten een huisvestingsverordening willen wijzigen of vaststellen. Ook op dit punt zijn de eisen in de wet namelijk aangescherpt. Daarnaast bevat deze handleiding een artikelsgewijze toelichting op de aangepaste bepalingen. Die toelichting is opgenomen in paragraaf 3. Daarbij staat deze handleiding ook stil bij de keuzes die gemeenten in verband met de wijzigingen in de Huisvestingswet kunnen maken.

Op voorhand wordt opgemerkt dat de Huisvestingswet 2014, en ook de wijzigingen die met de wetswijziging zijn doorgevoerd, gemeenten niet verplichten om een huisvestingsverordening vast te stellen. Met de laatste wijziging worden wel regels opgenomen in de wet die verplicht in een huisvestingsverordening moeten staan als een gemeente ervoor kiest deze vast te stellen, zoals de verplichting uit artikel 11c van de wet om de inschrijfduur niet te laten vervallen als een huurovereenkomst wordt aangegaan voor een zelfstandige woning in een gebouw waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend (opgenomen in artikel 4, zesde lid, van de Model Huisvestingsverordening).

Verder is van belang dat de Model Huisvestingsverordening in verschillende facultatieve bepalingen voorziet. Op het moment dat slechts een deel van deze bepalingen gekozen wordt, dan heeft dit uiteraard consequenties voor de aanhef, de artikelnummering en de in het model en de in de modeltoelichting opgenomen verwijzingen. Het is in dat geval dus belangrijk om de nummering en verwijzingen aan te passen aan de lokaal gemaakte keuzes.

2. Voorbereiden huisvestingsverordening

Met de Wijzigingswet Huisvestingswet 2014 zijn nieuwe procedurele stappen geïntroduceerd die doorlopen dienen te worden bij het vaststellen of wijzigen van de huisvestingsverordening. In deze toelichting worden alle stappen kort beschreven waarbij benadrukt zal worden welke elementen nieuw zijn toegevoegd.

[1] Wet van 13 december 2023 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014.

Als **nieuw** element is in artikel 6 van de wet ingevoegd dat de gemeenteraad bij het vaststellen of wijzigen van de huisvestingsverordening in de woonvisie[2] bepaalde aspecten moet onderbouwen. Afhankelijk van de vraag of de verordening wordt vastgesteld om schaarste te bestrijden of leefbaarheid te verbeteren moeten de volgende aspecten worden onderbouwd:

- Bij schaarste: de te nemen of genomen maatregelen om de schaarste aan woonruimte tegen te gaan binnen de gemeente en de inzet van de gemeente op het gebied van de regionale woningbouwopgave (voor zover de regels zijn opgenomen in verband met die schaarste). Wanneer de gemeente niet in staat is maatregelen te treffen dan moet dit ook gemotiveerd worden, waarbij ook gedacht kan worden aan maatregelen om in de woningmarktregio de schaarste te beperken.
- Bij leefbaarheid: hoe de inzet van de huisvestingsverordening bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving (voor zover de regels zijn opgenomen in verband met de leefbaarheid). Deze verplichting is van toepassing indien in de huisvestingsverordening regels zijn opgenomen over woonruimtevoorraadbeheer of toeristische verhuur van woonruimte.

De keuzes die de gemeente maakt en uitwerkt in de huisvestingsverordening dienen in algemene zin onderbouwd te worden aan de hand van de noodzaak, proportionaliteit en geschiktheid van de regels om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden of de leefbaarheid van de woonomgeving te behouden.

In de voorbereiding op het vaststellen of wijzigen van de huisvestingsverordening dient het college van burgemeester en wethouders de volgende stappen te nemen:

- overleg plegen met de in de gemeente werkzame toegelaten instellingen, met woonconsumentenorganisaties en met andere relevante organisaties (zoals particuliere verhuurders en projectontwikkelaars);
- de beoogde huisvestingsverordening afstemmen met de andere gemeenten in de woningmarktregio;
- een **nieuw** element is dat advies gevraagd moet worden aan de gedeputeerde staten van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Dit advies ziet op de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en voorrangsregeling bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen (artikel 14 van de wet). Het college van burgemeester en wethouders kan gemotiveerd afwijken van dit advies.
- een ander **nieuw** element is dat wanneer in de huisvestingsverordening regels over toeristische verhuur worden opgenomen, dit aan de minister medegedeeld moet worden. Op deze wijze wordt een overzicht met lokale regelgeving bijgehouden zodat platforms aanbieders van toeristische verhuur goed kunnen informeren van hun plichten.

3. Artikelsgewijze toelichting

Enkel die bepalingen die bij de implementatie verdere toelichting behoeven, worden hieronder nader toegelicht. Zie de eerdere implementatiehandleiding uit 2014 voor de toelichting op een groot deel van de ongewijzigde bepalingen.

Artikel 1. Definities

In de Model Huisvestingsverordening zijn een aantal begripsomschrijvingen opgenomen die niet in de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) staan. Deze omschrijvingen zien op begrippen die

[2] Het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid zoals bedoeld in artikel 42 van de Woningwet.

meermaals voorkomen in de Huisvestingsverordening en een nadere afbakening nodig hebben. In deze herziene Model Huisvestingsverordening zijn een aantal nieuwe begripsomschrijvingen opgenomen.

De nieuwe begripsomschrijvingen zijn deels facultatief. Het is aan de gemeenteraad om te bepalen of er aanleiding is die op te nemen in de Huisvestingsverordening. Twee begripsomschrijvingen zijn niet-facultatief en dienen in elk geval opgenomen te worden in artikel 1 van de verordening. Dit betreft de begrippen 'tijdelijke omgevingsvergunning' en de 'urgentieverklaring'.

De andere nieuwe begripsomschrijvingen zijn, zoals gezegd, facultatief. De gemeenteraad kan er bijvoorbeeld voor kiezen om een omschrijving van 'eengezinswoning' op te nemen. Dit begrip wordt gebruikt in de artikelen 7 en a13e maar is niet nader omschreven. Hiervoor kan een omschrijving worden opgenomen, waaraan de gemeenteraad zelf invulling dient te geven. Hierbij kan gedacht worden aan 'woning bestemd voor bewoning door één huishouden'. Eventueel kan daaraan toegevoegd worden dat daarbij hospitaverhuur inbegrepen wordt, zijnde de verhuur van een kamer aan maximaal één persoon waarbij de verhuurder met zijn huishouden zelf in de woonruimte blijft wonen en minimaal 50% van de woonruimte gebruikt.

De begrippen 'particuliere verhuurder' en 'verkoper' worden eveneens meermaals gebruikt zonder een begripsomschrijving. In artikel 1 van de Model Huisvestingsverordening zijn deze begripsomschrijving opgenomen, de gemeenteraad kan ervoor kiezen om deze in hun Huisvestingsverordening in te voegen.

In de herziene Model Huisvestingsverordening zijn een aantal begripsomschrijvingen opgenomen waarvan het opnemen in de huisvestingsverordening afhankelijk is van de keuzes die de gemeenteraad inhoudelijk maakt. Deze keuzes zien op de huisvestingsvergunningplicht en de voorrangsregels. De keuzes over het opnemen van deze begripsomschrijvingen wordt nader toegelicht bij de desbetreffende artikelen.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte (woonruimteverdeling)
De gemeenteraad kan op grond van artikel 7, eerste en tweede lid, van de wet woonruimte aanwijzen die vergunningplichtig is. Dit betekent dat die woonruimte niet zonder huisvestingsvergunning voor bewoning in gebruik mag worden genomen of gegeven. De mogelijkheid om een vergunning te verplichten bestond al voor huurwoningen. Met de wijziging van de wet kan de gemeenteraad ook een vergunningplicht instellen voor nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste (in 2024:) € 390.000.

Met deze wijziging heeft de gemeenteraad drie keuzes met betrekking tot de aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte:

1. Niet wijzigen; de vergunningplicht geldt alleen voor huurwoningen.
   Daarbij is het onderscheid tussen huurwoningen in eigendom van woningcorporaties en particuliere verhuurders in stand gebleven. De aanwijzing kan dus gelden voor:
   - huurwoningen in eigendom van woningcorporaties;
   - huurwoningen in eigendom van particuliere verhuurders; of
   - huurwoningen in eigendom van woningcorporaties én particuliere verhuurders.
2. Wijzigen; de vergunningplicht gaat alleen gelden voor nieuwbouw koopwoningen.

3. Uitbreiden; de vergunningplicht gaat gelden voor zowel huur- als nieuwbouw koopwoningen.
   Binnen de groep van huurwoningen kan dan ook een keuze gemaakt worden, zie onder 1.

Voor zover de aanwijzing ook ziet op nieuwbouw koopwoningen wordt aanbevolen om de begripsomschrijving 'nieuwbouwwoning' op te nemen in artikel 1 van de Huisvestingsverordening.

De aanwijzing van de vergunningplichtige woonruimte is beperkt tot woningen met een huur- of koopprijs tot aan de huur- of koopprijsgrens. De gemeenteraad kan deze grenzen opnemen als begripsomschrijving in artikel 1 of als grens in artikel 2. Wettelijk geldt er een vaste koopprijsgrens van maximaal (in 2024:) € 390.000. Er geldt geen wettelijke huurprijsgrens, Het is echter aannemelijk om in het kader van de huisvestingsvergunning de regels te beperken tot goedkope en middeldure woonruimten. Waarbij de gemeente de ruimte heeft om gemotiveerd een redelijke grens te bepalen.

Voor de koopprijsgrens kan de gemeenteraad aansluiten bij de € 390.000 of zelf een lager bedrag vaststellen. Bij de huurprijsgrens kan de gemeenteraad aansluiten bij de eerdere invulling van de huurprijsgrens, zoals dit voorheen was opgenomen in artikel 2, eerste lid, onder a van de (oud) Model Huisvestingsverordening. Een aantal mogelijke grenzen zijn bij de begripsomschrijving aangegeven, waarbij wordt aangesloten bij de grenzen uit de Wet op de huurtoeslag. Hierbij aansluiten heeft als voordeel dat deze prijzen periodiek aangepast worden. De grens in de verordening stijgt dan mee. Nadeel kan zijn dat ze niet goed aansluiten bij de lokale woningmarktsituatie. De lokale situatie kan zowel voor de huur- als de koopprijsgrens een reden zijn om voor een lagere grens te kiezen, die beter aansluit bij de regio. De gemiddelde koopprijs in de gemeente Amsterdam verschilt namelijk sterk met die van de gemeente Súdwest Fryslân. De keuze dient uiteraard gemotiveerd te worden.

Tenslotte is het facultatieve tweede lid gewijzigd. Dit lid geeft uitzonderingen voor bepaalde categorieën woonruimte waarvoor geen huisvestingvergunning verplicht is. De gemeenteraad kan delen van de gemeente aanwijzen waar geen vergunningplicht voor woonruimte geldt. Dit was aanvankelijk in het eerste lid opgenomen.

Paragrafen 2.2 en 2.4. Huisvestingsvergunning

Als de gemeenteraad besluit om de wijze van ingrijpen in de woonruimteverdeling te veranderen (artikel 7 van de wet), dan dienen ook een aantal andere bepalingen gewijzigd of opgenomen te worden in de Huisvestingsverordening. Als de aanwijzing vergunningplichtige woonruimte alleen ziet op huurwoningen, wordt voor variant 1 in artikel 3 gekozen. In dat geval hoeft alleen paragraaf 2.2 in de Huisvestingsverordening opgenomen te worden. Als de aanwijzing alleen ziet op koopwoningen, wordt voor variant 2 in artikel 3 gekozen en wordt alleen paragraaf 2.4 in de Huisvestingsverordening opgenomen. Indien de aanwijzing op zowel huur- als koopwoningen ziet, wordt variant 3 in artikel 3 gekozen en worden de paragrafen 2.2 en 2.4 beide in de huisvestingsverordening opgenomen.

De beide paragrafen bevatten overigens facultatieve bepalingen, waarbij een deel daarvan opgenomen moet worden omdat zonder deze bepalingen de huisvestingsvergunning geen effect heeft. Dit wordt bij de desbetreffende bepalingen nader toegelicht.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning
De gemeenteraad neemt, afhankelijk van de keuze voor het aanwijzen van een vergunningplicht voor alleen (bepaalde) huurwoningen, alleen nieuwbouw koopwoningen of voor zowel huur- als koopwoningen, variant 1,2 of 3 van artikel 3 op in de huisvestingsverordening.

Variant 1 ziet op een vergunningplicht waarbij alleen huurwoningen zijn aangewezen; variant 2 ziet op een vergunningplicht waarbij alleen nieuwbouw koopwoningen zijn aangewezen; en variant 3 ziet op een vergunningplicht waarbij zowel huur- als koopwoningen zijn aangewezen.

Voor huurwoningen voorzien de varianten 1 en 3 in de mogelijkheid om middels de criteria te specifiëren welke woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Dit zijn in ieder geval meerderjarige woningzoekenden. Daarnaast komen slechts woningzoekenden met een door de gemeenteraad te bepalen huishoudkomen (de inkomensgrens) in aanmerking voor een vergunning. Tenslotte kan de gemeenteraad andere criteria opnemen om de groep die in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning te beperken tot woningzoekenden die binnen de regio daadwerkelijk problemen hebben om via huur of koop aan een woning te komen.

Voor koopwoningen voorzien de varianten 2 en 3 in de mogelijkheid voor de gemeenteraad om te bepalen tot welke hoogte van het huishoudinkomen (de inkomensgrens) woningzoekenden in aanmerking komen voor een vergunning.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden
Met de wijzigingen in de Huisvestingswet 2014 is een nieuw artikel 11c opgenomen in de wet. Dit artikel reguleert dat de inschrijfduur in het inschrijfsysteem niet vervalt bij het aangaan van een huurovereenkomst bij een zelfstandige woning in een gebouw waarvoor een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend. Deze bepaling moet in de Huisvestingsverordening als artikel 4, zesde lid worden opgenomen.

Artikel 6a. Toepassingsbereik
In verband met de mogelijkheid om koopwoningen ook vergunningplichtig te maken is Hoofdstuk 2 onderverdeeld in vier paragrafen. Dit artikel verduidelijkt de toepassing van paragraaf 2.2. op huurwoningen en vereist een verwijzing naar de aanwijzing huurwoningen zoals opgenomen in artikel 2 van de Huisvestingsverordening.

De voorrangsregelingen opgenomen in paragraaf 2.2. zijn deels facultatief. De gemeenteraad kan zelf bepalen welke vormen van voorrang hij opneemt. De gemeenteraad moet echter van ten minste één voorrangsregel gebruik maken. Er kan bijvoorbeeld voor gekozen worden om de huisvestingsverordening alleen te laten bestaan uit een urgentieregeling (samen met het huisvestingsvergunningsstelsel in de artikelen 2, 3 en 5).

De keuzes die binnen deze paragraaf door de gemeenteraad gemaakt worden, dienen gemotiveerd te worden op grond van de noodzaak voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Daarbij vormen de omstandigheden van de lokale woningmarkt het uitgangspunt.

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen
De gemeenteraad kan op grond van artikel 14 van de wet voorrang verlenen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een

deel van de gemeente. Deze mogelijkheid bestond al, maar met de wijziging van de wet bestaat aanvullend de mogelijkheid om binnen deze groep woningzoekenden extra voorrang te geven aan personen die werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep. Dit is een facultatieve voorrangsbepaling.

De Model Huisvestingsverordening biedt twee varianten om invulling te geven aan deze bepaling. Variant 1 ziet op voorrang voor alle in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte (de gehele vergunningplichtige voorraad), terwijl variant 2 een specifiekere afbakening maakt van de aangewezen categorieën woonruimte waarvoor de voorrang geldt. Variant 2 kan worden gebruikt als de gemeenteraad slechts een klein deel van het aanbod met voorrang wil kunnen toewijzen.

Voor beide varianten geldt dat voor ten hoogste vijftig procent van alle in het artikel aangewezen categorieën woonruimte voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een bepaald gebied. Binnen deze beperking kan de gemeente nog wel bepaalde keuzes maken. In de eerste plaats kan het percentage van de woonruimte dat met voorrang wordt toegewezen lager zijn dan de maximale vijftig procent. Hiervoor kan bijvoorbeeld worden gekozen als de wens bestaat om meer voorrang te verlenen aan andere woningzoekenden of als er een beperkte verdringing van lokale woningzoekenden is. In de tweede plaats kan voorrang verleend worden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een specifiek gebied, waarbij de keuze bestaat om de woningmarktregio, de gemeente, een deel of delen van de gemeente aan te wijzen.

Het facultatieve tweede lid van variant 1 bevat de mogelijkheid om binnen deze groep woningzoekenden extra voorrang te verlenen aan personen werkzaam in een vitale beroepsgroep binnen de gemeente. Dat wil zeggen dat bijvoorbeeld binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een specifiek gebied, alle voor deze groep beschikbare woonruimte alleen wordt toegewezen aan personen werkzaam in een vitaal beroep. Dit kan echter ook vijftig procent zijn, waarbij dus voor 25% van de in totaal aangewezen woningen voorrang verleend wordt aan personen werkzaam in een vitaal beroep binnen de gemeente.

De gemeenteraad bepaalt wat als een vitaal beroep aangemerkt wordt. Hierbij kan gedacht worden aan personen werkzaam bij de politie, brandweer of andere hulpdiensten of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg. Van het begrip vitale beroepsgroep kan een begripsomschrijving worden opgenomen in artikel 1. Deze begripsomschrijving kan bijvoorbeeld ingevuld worden door te verwijzen naar de CBS-indeling van beroepsgroepen of door te verwijzen naar de bijlage en daar de beroepsgroepen in op te nemen. De gemeenteraad is vrij om een andere invulling aan deze begripsomschrijving te geven, mits overtuigend onderbouwd.

Tenslotte kan met betrekking tot de woningzoekenden werkzaam in een vitale beroepsgroep een urenvereiste worden opgenomen, waarmee gespecifieerd wordt hoeveel uur per week een persoon in ieder geval werkzaam dient te zijn binnen de gemeente in dat beroep om voor voorrang in aanmerking te komen.

Variant 2 geeft de mogelijkheid om voorrang te verlenen met betrekking tot specifieke in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte. De mogelijkheid bestaat daarmee een onderscheid te maken tussen de verschillende categorieën woonruimte. Het percentage waarvoor voorrang verleend wordt mag daarbij niet meer zijn dan vijftig procent van het totaal van de in artikel 2 aangewezen woonruimte. Voor het overige gelden dezelfde overwegingen als bij variant 1.

Artikel 9. Voorrang bij urgentie
Op grond van de nieuwe artikelen a13a en a13b van deze Huisvestingsverordening is de terminologie omtrent “woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is” gewijzigd naar “houders van een urgentieverklaring”. De wijziging in artikel 9 is daardoor van redactionele aard.

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie
Dit artikel is vervallen en samen met het (oude) artikel 11 geconsolideerd opgenomen in artikel a13a.

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie
Dit artikel is vervallen en samen met het (oude) artikel 10 geconsolideerd opgenomen in artikel a13a.

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden
Op basis van de verschillende urgentiecategorieën moet in de verordening een rangorde bepaald worden. Artikel 12 geeft hier drie varianten voor, die vooral gewijzigd zijn vanwege de wijzigingen in de artikelen 7 tot en met 9.

Variant 1 ziet op een beperkte voorrangsregeling, waarbij geen urgentieregeling is opgenomen. Variant 2 ziet op een beperkte voorrangsregeling, waarbij voorrang wordt verleend op basis van de urgentieregeling. Bij beide varianten wordt het verder aan de verhuurder overgelaten om over de voorrang te beslissen. Variant 3 is een uitgebreide voorrangsregeling, waarbij de verordening de voorrang grotendeels bepaald.

Bij variant 1 is de voorrangsregeling afhankelijk van de vraag of van het facultatieve tweede lid in artikel 8 gebruik is gemaakt. Dat wil zeggen of er aanvullend voorrang wordt verleend aan woningzoekenden werkzaam in een vitaal beroep binnen de gemeente. Indien deze voorrang wordt verleend wordt in artikel 12, eerste lid, achter artikel 8 steeds ‘eerste lid’ en ‘tweede lid’ ingevoegd.

Bij variant 2 is de bepaling redactioneel aangepast van “woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie” naar “houders van een urgentieverklaring”. Verder is “beschikking tot indeling in een urgentiecategorie” gewijzigd in “urgentieverklaring”.

Bij variant 3 zijn de aanpassingen in variant 1 en 2 beide toegepast.

Tenslotte is in alle drie de varianten een nieuw derde lid toegevoegd. Dit lid regelt dat het college van burgemeester en wethouders een aanvraag voor een huisvestingsvergunning weigert indien de aanvrager niet in aanmerking komt voor een vergunning op basis van artikel 10, tweede lid, van de wet of de woonruimte niet conform de bepalingen in deze verordening is aangeboden.

Artikel a13a. Beschikking tot indeling in een urgentiecategorie
Het college van burgemeester en wethouders beslissen op basis van artikel 13 van de wet over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën. De gemeenteraad stelt de regels hieromtrent vast. Artikel a13a geeft invulling aan deze regels. Dit artikel is een geconsolideerde versie van de oude artikelen 10 en 11.

In het eerste lid is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om woningzoekenden in urgentiecategorieën in te delen opgenomen.

Het tweede lid regelt dat een aanvraag wordt ingediend door middel van een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen formulier waarop een aantal gegevens vermeld dienen te worden. In ieder geval gaat het om een aantal persoonsgegevens, namelijk naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en verblijfstitel van de verzoeker; de omvang van het huishouden van de verzoeker en de aanduiding en motivering van de urgentiecategorie. Voor de gemeenteraad bestaat de mogelijkheid om aanvullende gegevens te vereisen voor zover dat nodig is. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn wanneer aanvullende urgentiecategorieën worden opgenomen, waarvoor meer gegevens nodig zijn bij de beoordeling van de aanvraag.

Het derde lid regelt de weigeringsgronden. Een aanvraag mag in ieder geval geweigerd worden indien de woningzoekende niet voldoet aan de criteria om voor indeling in een urgentiecategorie in aanmerking te komen en wanneer de woningzoekende in staat wordt geacht om zelf in de behoefte aan woonruimte te voorzien. Aanvullend kan de gemeenteraad andere weigeringsgronden opnemen.

Het vierde lid regelt welke gegevens in ieder geval op een urgentieverklaring komen te staan. Facultatief kunnen ook gegevens opgenomen worden over de omvang van het huishouden van de woningzoekende; de categorie woonruimte waarvoor de voorrang geldt; de geldigheidsduur van de urgentieverklaring en de aan de urgentieverklaring verbonden verplichtingen.

Het vijfde lid regelt de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om de urgentieverklaring te wijzigen of in te trekken. Naast de twee gronden opgenomen in onderdeel a en b kan de gemeenteraad twee keuzes maken in de verordening. In de eerste plaats kan hij bepalen of weigering van een aanbod voor passende woonruimte al na één keer of pas bij de tweede keer leidt tot wijziging of intrekking van de urgentieverklaring. Ten tweede kan hij bepalen of niet naleving van de aan de urgentieverklaring verbonden verplichting resulteert in een wijzigings- of intrekkingsgrond voor het college van burgemeester en wethouders.

Het zesde lid regelt dat indien de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, hij een nieuwe urgentieverklaring krijgt.

Het zevende lid geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om zich bij de beoordeling van de aanvraag van de urgentieverklaring te laten adviseren door een door hem aan te wijzen instantie.

Artikel a13b. Urgentiecategorieën
De gemeenteraad moet op basis van artikel 12 van de wet de criteria vastleggen volgens welke woningzoekenden in de verschillende urgentiecategorieën ingedeeld worden. Deze criteria moeten vastgelegd worden voor vijf verschillende categorieën. Dit betreft in ieder geval een woningzoekende die zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met een 1) medische, sociale of financiële indicatie; 2) echtscheiding of beëindiging samenwonen; 3) renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte; 4) mantelzorg; en 5) uitstroomvoorziening.

De categorieën mantelzorg en uitstroomvoorziening zijn wettelijk verplichte urgentie categorieën en moeten in ieder geval opgenomen worden in de huisvestingsverordening. De andere categorieën

zijn suggesties, waarbij de gemeente vrij is om ze over te nemen, aan te vullen of andere regels in plaats te stellen.

Het zesde lid is eveneens facultatief voor de gemeente. Dit lid geeft invulling aan de wettelijke verplichting van de gemeenteraad om te voorzien in huisvesting voor vergunninghouders, zoals dat is opgenomen in artikel 12, vierde lid, van de wet. Indien hier op andere wijze in wordt voorzien hoeft deze bepaling niet opgenomen te worden in de huisvestingsverordening.

De eerste categorie biedt een keuze om de categorie van toepassing te verklaren op basis van een medische, sociale of financiële indicatie of een combinatie daarvan. De andere categorieën bieden geen aanvullende keuze in de categorie. Voor alle categorieën geldt dat bepaald moet worden op basis van welke criteria woningzoekenden ingedeeld worden in de desbetreffende categorie.

Artikel a13c. Toepassingsbereik
Op grond van de mogelijkheid om koopwoningen ook vergunningplichtig te maken is Hoofdstuk 2 onderverdeeld in vier paragrafen. Dit artikel verduidelijkt de toepassing van paragraaf 2.4. op nieuwbouw koopwoningen en vereist een verwijzing naar de aanwijzing nieuwbouw koopwoningen zoals opgenomen in artikel 2 van de Huisvestingsverordening.

Artikel a13d. Melding van voor verkoop beschikbaar komende woningen
Deze bepaling is opgenomen onder voorbehoud van de inwerkingtreding van Artikel XLIII van de Verzamelwet BZK 20XX.[3]

Op basis van het gewijzigde artikel 20 van de wet kan de gemeenteraad ook regels stellen omtrent de wijze van bekendmaken van het aanbod aangewezen in artikel 2 van de verordening. Dit artikel regelt dat de verkoper bij het college van burgemeester en wethouders melding moet maken van het beschikbaar komen van nieuwbouw koopwoningen. Dit dient te gebeuren voordat deze daadwerkelijk in gebruik gegeven worden.

Deze melding kan plaats vinden via een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. Het is aan de gemeenteraad om deze mogelijkheid aan hen te bieden.

De gemeenteraad moet ook bepalen binnen welke termijn de verkoper melding moet maken voor de bekendmaking van het aanbod zoals dit is omschreven in artikel 6.

Artikel a13e. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs
De gemeenteraad kan op basis van artikel 11 van de wet voorrang verlenen aan woningzoekenden bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs. In artikel a13e is dit uitgewerkt voor nieuwbouw koopwoningen, waarbij de bepaling grotendeels hetzelfde is als artikel 7 die voor huurwoningen geldt.

Dit artikel voorziet alleen in de mogelijkheid om onderscheid te maken naar aard, grootte en prijs van de woonruimte en niet op basis van het inkomen van de woningzoekende. De voorrangsregels zijn van toepassing op alle vrijkomende nieuwbouw koopwoningen.

[3] Wetsvoorstel in verband met herstel van wetstechnische gebreken en leemten alsmede aanbrenging van andere wijzigingen van ondergeschikte aard in diverse wetsbepalingen hoofdzakelijk op het terrein van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

In onderdeel a kan de gemeenteraad bepalen tot welke koopprijs van woonruimte voorrang wordt verleend. De woningzoekende die daarvoor in aanmerking komt is degene met een huishoudinkomen tot de inkomensgrens – het bedrag wat al in artikel 3 van de verordening is vastgelegd.

In onderdeel d kan de gemeenteraad bepalen dat woonruimte met specifieke voorzieningen voorrang wordt gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie. Daarbij kan nader bepaald worden welke specifieke voorzieningen zo een woonruimte moet hebben, zoals rolstoeltoegankelijk, en welke desbetreffende indicatie daarbij hoort.

Onderdeel e is een open categorie waaraan de gemeenteraad desgewenst voorrang kan verlenen met betrekking tot een bepaalde aard, grootte of prijs van de woonruimte. Dit is in aanvulling op de onderdelen a tot en met d. Daarnaast kan ook bepaald worden aan welke categorie woningzoekenden deze voorrang verleend wordt.

Artikel a13f. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen
Artikel 14 van de wet geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding met de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. Aanvullend kan er ook voorrang verleend worden aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente (of een deel van de gemeente) en werkzaam zijn in een vitaal beroep.

Deze voorrang kan ook verleend worden bij nieuwbouw koopwoningen. Artikel a13f heeft twee varianten om invulling te geven aan deze voorrang. Variant 1 ziet op voorrang voor alle in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte (de gehele vergunningplichtige voorraad), terwijl variant 2 in het tweede lid een specifiekere afbakening maakt van de aangewezen categorieën woonruimte waarvoor de voorrang geldt. Variant 2 kan worden gebruikt als de gemeenteraad slechts voor een klein deel het aanbod met voorrang wil kunnen toewijzen.

Zie de toelichting bij artikel 8 voor een toelichting op de keuzes die de gemeenteraad daarbij kan maken. Daarbij is wel van belang dat in dit artikel andere keuzes kunnen gemaakt worden dan voor artikel 8 het geval is als het aankomt op de gebiedsomschrijving en het aantal uren dat de woningzoekende werkzaam moet zijn in een vitaal beroep. Het is aan de gemeenteraad om ook op dit punt een onderbouwde keuze te maken.

Artikel a13g. Voorrang bij urgentie
Op grond van artikel 12 van de wet kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening voorrang verlenen aan houders van een urgentieverklaring. Artikel a13g geeft twee varianten om hier invulling aan te geven, op een vergelijkbare wijze als bij artikel 9.

Bij variant 1 wordt bepaald dat voorrang verleend wordt voor alle in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte. Bij variant 2 kan deze voorrang beperkt worden tot bepaalde categorieën woonruimte. Aan deze categorieën kan verder invulling worden gegeven, bijvoorbeeld door de voorrang te beperken tot woonruimte in een bepaald deel van de gemeente of koopwoningen tot een bepaalde prijsgrens.

Artikel a13h. Rangorde woningzoekenden

Op basis van de verschillende urgentiecategorieën moet in de verordening een rangorde bepaald worden. Artikel a13h geeft hier invulling aan voor nieuwbouw koopwoningen.

Het eerste lid bevat de rangorde van voorrang van woningzoekenden. Bij onderdeel b en c moet, voor zover voorrang is verleend aan woningzoekenden werkzaam in een vitaal beroep, invulling gegeven worden aan het aantal uur waarvoor deze woningzoekende werkzaam moet zijn in een vitaal beroep. Het is aan te bevelen om hierbij aan te sluiten bij het urenvereiste zoals dat is bepaald in artikel a13f.
Het tweede lid bevat aanvullende voorrangregels binnen de groep van het eerste lid. Daarvoor zijn drie varianten opgenomen.

De eerste variant regelt de voorrang op basis van de lengte van de inschrijfduur. Indien voor deze variant wordt gekozen, moet de begripsomschrijving van 'inschrijfduur' opgenomen worden in artikel 1. De tweede variant regelt de voorrang op basis van loting. De derde variant geeft beleidsruimte aan het college van burgemeester en wethouders om de onderlinge rangorde vast te stellen met het oog op een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte.

Her derde lid regelt dat het college van burgemeester en wethouders een aanvraag voor een huisvestingsvergunning weigert indien de aanvrager niet in aanmerking komt voor een vergunning op basis van artikel 10, tweede lid, van de wet of de woonruimte niet conform de bepalingen in deze verordening is aangeboden.

Artikel 13c. Toepasselijkheid van hoofdstuk 2
Dit artikel is redactioneel aangepast in verband met de wijzigingen in de huisvestingsverordening. Afhankelijk van de vraag of bij artikel 3 voor variant 2 is gekozen moet er in artikel 13c 'eerste lid' achter 3 ingevoegd worden.

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte[; vrijstellingsmogelijkheid]
Artikel 14 is redactioneel aangepast. In de wet is opgenomen dat ook het omzetten of omgezet houden van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte vergunningplichtig is. Dit is eveneens toegevoegd aan de huisvestingsverordening. Het oude onderdeel d is gewijzigd naar onderdeel e, en in dit onderdeel is verduidelijkt dat het verbouwen tot twee of meer woonruimten slechts ziet op zelfstandige woonruimte. Hiermee wordt voorkomen dat bij het verkameren twee vergunningen vereist zijn.

Artikel 16. Voorwaarden en voorschriften
Op grond van artikel 21, derde lid, van de wet kan de gemeenteraad bepalen dat een vergunning als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a of c, van die wet alleen wordt afgegeven voor een bepaalde termijn. Na afloop van die termijn vervalt de vergunning van rechtswege.

De gemeenteraad kan met artikel 16, tweede lid, bepalen of deze vergunning alleen wordt afgegeven voor een bepaalde termijn en wat die termijn dan is. Indien de gemeenteraad dit tweede lid opneemt dient voor de eerste alinea van artikel 16 een '1' ingevoegd te worden. Ten aanzien van de termijn volgt uit de rechtspraak dat de terugverdientijd van noodzakelijke investeringen als factor moet worden meegenomen bij het bepalen van die termijn.[4]

[4] Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 21 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1588.

Artikel 17. Weigeringsgronden
Op grond van artikel 2, tweede lid, juncto artikel 21 van de wet kan de gemeenteraad na de wijziging ook regels stellen inzake woonruimtevoorraadbeheer op grond van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Voorheen was de grondslag altijd het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en kon alleen bij de uiteindelijke vergunningverlening rekening worden gehouden met de leefbaarheid. Nu is dat aangepast en kan de gemeenteraad leefbaarheid ook als zelfstandige grondslag hanteren.

In artikel 17 kan deze grondslag als weigeringsgrond worden opgenomen met betrekking tot een vergunning om een woonruimte te onttrekken, samen te voegen, om te zetten of te vormen. Dat betekent dat het college van burgemeester en wethouders een vergunning kan weigeren wanneer het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang.

Artikel 17a. Aanwijzing ontheffingsplichtige woonruimte
Artikel 17a is redactioneel aangepast. Zie artikel 14 voor de toelichting, waarbij artikel 17a ontheffingsplichtige woonruimte betreft.

Artikel 21. Weigeringsgronden
Op grond van artikel 2, tweede lid, juncto artikel 21 van de wet kan de gemeenteraad ook regels stellen inzake woonruimtevoorraadbeheer op grond van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Voorheen was de grondslag altijd het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en kon alleen bij de uiteindelijke vergunningverlening rekening worden gehouden met de leefbaarheid. Nu is dat aangepast en kan de gemeenteraad leefbaarheid ook als zelfstandige grondslag hanteren.

In artikel 21 kan deze grond als weigeringsgrond worden opgenomen met betrekking tot een splitsingsvergunning. Dat betekent dat het college van burgemeester en wethouders een vergunning kan weigeren wanneer het belang van het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving groter is dan het met de splitsing gediende belang.

Artikel 21f. Aanvraag vergunning, weigeringsgronden, voorwaarden en voorschriften
In artikel 23c, vijfde lid, van de wet is een bepaling over de samenloop met de onttrekkingsvergunning opgenomen. Een vergelijkbare bepaling is in de Huisvestingsverordening opgenomen waarbij het college van burgemeester en wethouders een vergunningaanvraag voor toeristische verhuur ook moet aanmerken als een aanvraag om een onttrekkingsvergunning. Dit vereiste geldt alleen voor zover het onttrekken van woonruimte aan de bestemming in de gemeente vergunningplichtig is. Indien dit in de gemeente niet vergunningplichtig is kan er geen samenloop plaats vinden en wordt het vijfde lid niet in de huisvestingsverordening opgenomen.

Hoofdstuk 3B. Opkoopbescherming
De artikelen in het hoofdstuk over de opkoopbescherming zijn gewijzigd. Voor zover in de huisvestingsverordening is of wordt gekozen om de vergunning opkoopbescherming te regelen, dan moeten de artikelen in dit hoofdstuk gewijzigd worden.

De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van dit hoofdstuk alleen gebruik indien hij dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Voor zover de

gemeenteraad besluit om regels over de opkoopbescherming in de huisvestingsverordening op te nemen dienen deze op voorstaande gronden gemotiveerd te worden.

In dit hoofdstuk is het begrip 'verhuurvergunning opkoopbescherming' gewijzigd naar 'vergunning opkoopbescherming'. Deze wijziging vindt plaats om verwarring te voorkomen met de verhuurvergunning als bedoeld in de Wet goed verhuurderschap. Deze redactionele wijziging is facultatief, maar aanbevolen om de genoemde verwarring te voorkomen.

Artikel 21k. Definities
In artikel 21k is een nieuwe definitie opgenomen in verband met de wijziging in artikel 21n. Daarmee verwijst de Huisvestingsverordening naar de verleningsgronden uit artikel 41, derde lid, van de wet.

Artikel 21l. Vergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte
Artikel 21l, tweede lid, is redactioneel aangepast. In artikel 41 van de wet is verduidelijkt dat de opkoopbescherming bedoeld is voor bestaande bouw. Dat betekent dat geen opkoopbescherming gegeven kan worden aan woonruimte die nog nooit eerder bewoond is geweest. Voor zover in de gemeente een vergunning opkoopbescherming ook vereist was voor nog niet eerder bewoonde woonruimte kan deze verplichting niet langer meer gelden.

Daarentegen is met het gewijzigde artikel 41, tweede lid, van de wet de bescherming van een vergunning opkoopbescherming uitgebreid tot woningen die op het moment van eigendomsoverdracht minder dan zes maanden in gebruik waren gegeven. Dat betekent dat ook in deze situaties een vergunning vereist is voor het in gebruik nemen of geven van die woning.

Artikel 21n. Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming moet worden verleend
Artikel 21n, tweede lid, is redactioneel aangepast. Deze wijziging ziet deels op de uitbreiding van de vergunningplicht opkoopbescherming naar het in gebruik geven of nemen van een sociale koopwoning.

De toepassing van het tweede lid is voorts uitgebreid tot de verleningsgrond opgenomen in artikel 41, derde lid, onder c, van de wet. Dit betreft de woonruimte die onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Voor deze woonruimte geldt dat de vergunning verleend moet worden maar dat bij die vergunningverlening wel de persoon genoemd moet worden aan wie de beschermde woonruimte in gebruik wordt gegeven of wordt verhuurd. Wanneer deze persoon niet meer in die woonruimte verblijft, vervalt de vergunning van rechtswege.

Artikel 21o. Gevallen waarin de vergunning opkoopbescherming kan worden verleend
Artikel 21o, tweede lid, is redactioneel aangepast. Het tweede lid ziet op de bijzondere gevallen waarin het belang van de verhuurder of huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is (en artikel 43, eerste lid, van de wet niet van toepassing is). Deze bijzonder gevallen zagen dus op het verhuren van beschermde woonruimte, met de aanpassing van de wet is deze belangenafweging uitgebreid met het belang dat gediend wordt met het in gebruik geven van de beschermde woonruimte. Het college van burgemeester en wethouders kan dit belang dus ook meenemen in de afweging om een vergunning opkoopbescherming te verlenen.

Artikel 22. Bestuurlijke boete

Artikel 22 is aangepast in verband met de indexering van de boetebedragen. Daarbij wordt opgemerkt dat deze boetebedragen pas gelden voor feiten die na 31 december 2023 zijn begaan. Voor feiten van vóór die datum gelden de oude maximale boetebedragen.

Tevens bestaat voor de gemeenteraad de mogelijkheid om de weigering van een digitaal platform om gevolg te geven aan een aanwijzing strafbaar te stellen. Het gaat daarbij om de aanwijzing door het college van burgemeester en wethouders om een advertentie voor toeristische verhuur, waarvoor een verhuurverbod geldt, te verwijderen. Indien dit niet-handelen strafbaar wordt gesteld moet in het tweede lid bij de onderdelen d en f 'of de aanwijzing bedoeld in artikel 33a, onderdeel b' ingevoegd worden.