Leeswijzer modelbepalingen

- […] of [iets] = door gemeente in te vullen.
- [*iets*] = facultatief.
- [iets EN/OF iets] = door gemeente te kiezen.
- [(iets)] = een voorbeeld ter illustratie of uitleg voor gemeente.
- Combinaties zijn ook mogelijk.
- Ook wordt er gewerkt met varianten waaruit gekozen kan worden.

Model Raadsbesluit wijziging Huisvestingsverordening

Besluit van de raad van de gemeente [naam gemeente] tot wijziging 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 en 35 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*

*In artikel 2, eerste lid, onder b, wordt 'bijlage 1' vervangen door ' bijlage **[nummer]** '.*]

[*B*

*In artikel 9, eerste lid, onder b, wordt 'bijlage 1' vervangen door ' bijlage **[nummer]** '.*]

[*C*

*In artikel 13a wordt 'bijlage 2' vervangen door 'bijlage **[nummer]**'.*]

D

Het opschrift van paragraaf 3.1 komt te luiden:

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

E

Artikel 14 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het opschrift van artikel 14 komt te luiden:

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte[; vrijstellingsmogelijkheid]

Leeswijzer modelbepalingen

- […] of [iets] = door gemeente in te vullen.
- [*iets*] = facultatief.
- [iets EN/OF iets] = door gemeente te kiezen.
- [(iets)] = een voorbeeld ter illustratie of uitleg voor gemeente.
- Combinaties zijn ook mogelijk.
- Ook wordt er gewerkt met varianten waaruit gekozen kan worden.

2. In het eerste lid wordt ‘als bedoeld in artikel 21 van de wet’ vervangen door ‘als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet’ [*en onder d, sub 2, wordt ‘bijlage 2’ vervangen door ‘bijlage **[nummer]**’].*

[*3. Het derde lid (nieuw) komt te luiden:*

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.]

F

In artikel 15, eerste lid, wordt ‘als bedoeld in artikel 21 van de wet’ vervangen door ‘als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet’.

G

In artikel 16 wordt ‘als bedoeld in artikel 21 van de wet’ vervangen door ‘als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet’.

H

In artikel 17 wordt ‘als bedoeld in artikel 21 van de wet’ vervangen door ‘als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet’.

[*I*

Na artikel 17 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

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

Leeswijzer modelbepalingen

- […] of [iets] = door gemeente in te vullen.
- [*iets*] = facultatief.
- [iets EN/OF iets] = door gemeente te kiezen.
- [(iets)] = een voorbeeld ter illustratie of uitleg voor gemeente.
- Combinaties zijn ook mogelijk.
- Ook wordt er gewerkt met varianten waaruit gekozen kan worden.

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.]

J

Het opschrift van paragraaf 3.2 komt te luiden:

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

K

Artikel 18 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het opschrift van artikel 18 komt te luiden:

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

2. In het eerste lid wordt ‘als bedoeld in artikel 22 van de wet’ vervangen door ‘als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet’ [*en onder b wordt ‘bijlage 1’ vervangen door ‘bijlage [**nummer**]’].*

[*3. Het derde lid (nieuw) komt te luiden:*

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.]

L

In artikel 19, eerste lid, wordt ‘als bedoeld in artikel 22 van de wet’ vervangen door ‘als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet’.

Leeswijzer modelbepalingen

- […] of [iets] = door gemeente in te vullen.
- [*iets*] = facultatief.
- [iets EN/OF iets] = door gemeente te kiezen.
- [(iets)] = een voorbeeld ter illustratie of uitleg voor gemeente.
- Combinaties zijn ook mogelijk.
- Ook wordt er gewerkt met varianten waaruit gekozen kan worden.

M

In artikel 20 wordt ‘als bedoeld in artikel 22 van de wet’ vervangen door ‘als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet’.

N

In artikel 21 wordt ‘als bedoeld in artikel 22 van de wet’ vervangen door ‘als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet’.

[*O*

Na artikel 21 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 21a. Aanwijzing ontheffingsplichtige gebouwen

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

*a. gebouwen [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] [**nadere duiding**];*

[b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente:

1. […];

2. […], en

3. […], en

OF

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

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

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

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

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

a. onzelfstandige woonruimten;

b. […].]

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

a. […], of

b. […].

4. De ontheffing kan worden verleend voor een bepaalde termijn. De artikelen 19, 20 en 21 zijn van overeenkomstige toepassing.

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

[*P*

Leeswijzer modelbepalingen

- […] of [iets] = door gemeente in te vullen.
- [*iets*] = facultatief.
- [iets EN/OF iets] = door gemeente te kiezen.
- [(iets)] = een voorbeeld ter illustratie of uitleg voor gemeente.
- Combinaties zijn ook mogelijk.
- Ook wordt er gewerkt met varianten waaruit gekozen kan worden.

Na artikel 21a (nieuw) wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

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. […].

Leeswijzer modelbepalingen

- […] of [iets] = door gemeente in te vullen.
- [*iets*] = facultatief.
- [iets EN/OF iets] = door gemeente te kiezen.
- [(iets)] = een voorbeeld ter illustratie of uitleg voor gemeente.
- Combinaties zijn ook mogelijk.
- Ook wordt er gewerkt met varianten waaruit gekozen kan worden.

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;

Leeswijzer modelbepalingen

- […] of [iets] = door gemeente in te vullen.
- [*iets*] = facultatief.
- [iets EN/OF iets] = door gemeente te kiezen.
- [(iets)] = een voorbeeld ter illustratie of uitleg voor gemeente.
- Combinaties zijn ook mogelijk.
- Ook wordt er gewerkt met varianten waaruit gekozen kan worden.

b. […].

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

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

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

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

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

d. […].

Artikel 21g. Tijdelijke vergunningen[; overgangsbepaling]

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

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

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

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

Artikel 21h. Ontheffingsplicht toeristische verhuur

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

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

b. […] .

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

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

a. […];

b. […].

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

Leeswijzer modelbepalingen

- […] of [iets] = door gemeente in te vullen.
- [*iets*] = facultatief.
- [iets EN/OF iets] = door gemeente te kiezen.
- [(iets)] = een voorbeeld ter illustratie of uitleg voor gemeente.
- Combinaties zijn ook mogelijk.
- Ook wordt er gewerkt met varianten waaruit gekozen kan worden.

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.]

Q

Artikel 22 komt te luiden:

Artikel 22. Bestuurlijke boete

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

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

Leeswijzer modelbepalingen

- […] of [iets] = door gemeente in te vullen.
- [*iets*] = facultatief.
- [iets EN/OF iets] = door gemeente te kiezen.
- [(iets)] = een voorbeeld ter illustratie of uitleg voor gemeente.
- Combinaties zijn ook mogelijk.
- Ook wordt er gewerkt met varianten waaruit gekozen kan worden.

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

De voorzitter,
De griffier,