

Toelichting modelhuisvestingsverordening 2026 (maart 2026)

Algemeen

1. Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium om de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te reguleren. Onderdeel van dit instrumentarium is de huisvestingsverordening (artikel 4 van de wet), die regels geeft over het in gebruik geven en nemen van 'goedkope' woonruimte 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. Deze vrijheid van vestiging kan volgens de wet alleen worden beperkt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte tegen te gaan. Via onderzoek moet de gemeenteraad aantonen dat hier sprake van is, en dat het instrumentarium dat de wet biedt, geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden. **[Opnemen verwijzing naar uitgevoerd onderzoek ten behoeve van de onderbouwing om dit instrumentarium in te zetten. Eventueel aangevuld met belangrijkste conclusies uit dit onderzoek]**

Sturing in de woonruimteverdeling kan bij woonruimte die bestemd is voor de verhuur (nieuwe en bestaande woningen). Hierbij wijst de gemeente zelf het prijssegment aan waarvoor de vergunningplicht geldt. Sturing in de woonruimteverdeling bij koopwoningen is alleen bij nieuw opgeleverde woningen mogelijk, tot maximaal de landelijke betaalbaarheidsgrens (of een door de gemeente onderbouwde, lagere prijsgrens). Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrenzen (huur en koop) is uitgesloten. Deze door de gemeente aangewezen woningen kunnen volgens artikel 7 van de wet alleen in gebruik genomen worden als hiervoor een huisvestingsvergunning wordt afgegeven.

Voor één onderdeel hoeft de gemeente de inzet van het instrumentarium niet nader te onderbouwen. Iedere gemeente is verplicht om voor de urgentieregeling voor de wettelijk bepaalde categorieën urgent woningzoekenden een huisvestingsverordening op te stellen. Dit is geregeld in artikel 12 van de wet. De basis voor deze urgentieregeling ligt in de nadere afspraken met de andere gemeenten van de woningmarktregio over de huisvesting van deze urgent woningzoekenden.

[De wet richt zich bij woonruimten niet alleen op woonruimte in 'gewone' woningen, maar ook standplaatsen voor woonwagens. In deze verordening heeft alleen hoofdstuk 3 betrekking op standplaatsen, voor het overige gaat het om woonruimte in woningen.]

2. Vergunningplichtige woonruimten bij woonruimteverdeling

Volgens artikel 7, eerste lid van de wet is het verboden om de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de huisvestingsverordening gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. In hoofdstuk 2 van deze huisvestingsverordening zijn de regels uitgewerkt voor het in gebruik geven of nemen van vergunningplichtige woonruimte. Paragraaf 2.2 richt zich op de huurwoonruimten, paragraaf 2.3 op koopwoonruimten. Naast de bepaling welke woonruimten vergunningplichtig zijn, regelt de huisvestingsverordening wie hiervoor in aanmerking komen, welke woningen passend zijn en de rangorde van de woningzoekenden die hiervoor in aanmerking komen.

Een specifieke categorie woningzoekenden die in aanmerking komt voor de vergunningplichtige woonruimte, zijn urgent woningzoekenden. In artikel 12, eerste lid, van de wet is bepaald dat de gemeente een huisvestingsverordening *moet* vaststellen voor de daar genoemde urgent woningzoekenden. Het derde lid somt de categorieën woningzoekenden op waarom het gaat. Voor die categorieën moet de gemeente zich ook jaarlijks verantwoorden over de urgentieverleningen en de toewijzing van woningen. In de huisvestingsverordening is ook bepaald dat de toewijzing van woningen aan deze categorieën urgent woningzoekenden evenredig verdeeld wordt over de gemeenten in de woningmarktregio. Daarover hebben de gemeenten gelegen binnen **[naam regio]** onderling afspraken gemaakt (fair-shareafspraken). Daarmee geeft de gemeente uitvoering aan de huisvestingsopgave die zij heeft op grond van artikel 6, vijfde lid, van de wet. In de huisvestingsverordening is een percentage van de beschikbare woonruimte opgenomen voor de toewijzing aan deze categorie urgent woningzoekenden. Dit percentage borgt de afgesproken verdeling over regiogemeenten. Deze afspraken zijn als volgt: **[regionale verdeelafspraken per gemeente beschrijven, waaruit ook het deel van de gemeente blijkt]**.

[Aanvullend hierop wijst de gemeente ook andere categorieën woningzoekenden als urgent aan. Dit geldt voor 'vergunninghouders' (dat wil zeggen een 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](#)), omdat het invullen van de halfjaarlijkse taakstelling van artikel 28 van de wet vereist dat deze vergunninghouders tijdig een woning toegewezen krijgen.] [Urgentie geldt ook voor woningzoekenden die vanwege herstructurering, sloop of renovatie hun woning moeten verlaten, woningzoekenden die vanwege echtscheiding met spoed een woning zoeken, of [...].]

In de rangorde van de woningzoekenden is ook ruimte gemaakt voor toewijzing bij voorrang aan woningzoekenden met lokale of regionale binding. Maximaal **[aantal (maximaal 50)]** procent van de vergunningplichtige woonruimten kan worden verhuurd met voorrang op basis van economische of maatschappelijke binding.

[3. Vergunningplichtige standplaatsen woonwagens

Specifieke regels worden gesteld voor woningzoekenden die een beroep willen doen op standplaatsen voor woonwagens. In hoofdstuk 3 wordt voorzien in de toewijzing van standplaatsen door middel van huisvestingsvergunningen.

*In de gemeente [is een aantal standplaatsen **OF** kan een aantal standplaatsen worden] ingericht voor woonwagens. Anders dan de reguliere woonruimte, moet de toewijzing van standplaatsen ook voldoen aan de mensenrechtelijke eisen die 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. 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 andere behandeling krijgen dan andere woningzoekenden.*

De huisvestingsvergunning voor standplaatsen wordt anders geregeld dan die voor andere woonruimten. Voor standplaatsen wordt de vergunning alleen gegeven voor de ondergrond waarop de uiteindelijke huisvesting wordt aangebracht. De vergunning wordt niet gegeven voor de uiteindelijke huisvesting in de woonwagen. Omdat veel woonwagenbewoners zelf een woonwagen bezitten, is ervoor gekozen om alleen voor de standplaatsen een huisvestingssysteem te hanteren. Bij woonwagens in eigen bezit van de woonwagenbewoner op een standplaats die niet in eigendom is, wordt een opstalovereenkomst gesloten. Bij woonwagens die worden gehuurd, is een huurovereenkomst nodig.

Bij verkoop van bestaande standplaatsen is het aan de eigenaar om te bepalen aan wie die de standplaats (al dan niet met woonwagen) verkoopt, tenzij er een kettingbeding op de standplaats van kracht is waar nadere bepalingen zijn opgenomen over de beoogde potentiële koper. De benodigde privaatrechtelijke opstal- en huurovereenkomsten, de verkoop en het kettingbeding worden niet geregeld in deze verordening. Deze huisvestingsverordening gaat daarom alleen over de toewijzing van huurstandplaatsen.]

[4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

*De wet biedt ook de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. In hoofdstuk 4 van de huisvestingsverordening is dit uitgewerkt. Deze regels zijn gericht op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad of de leefbaarheid van de woonomgeving. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de vergunningplichtige woonruimte. Een aangevraagde vergunning moet worden verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het vergunningsvereiste gediende belang. De aanwijzing van deze vergunningplichtige woonruimte is ingegeven [door de schaarste van deze woonruimte **OF** vanwege het gevaar van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.]*

[5. Toeristische verhuur van woonruimte

De wet biedt de volgende 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 is een melding verplicht; een meldplicht kan alleen worden ingevoerd als er ook een nachtcriterium 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);*
- *adverteerbod 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).*

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 5:1.

*De bepalingen van hoofdstuk 5 gelden voor de [in de verordening aangewezen vormen van toeristische verhuur in aangewezen gebieden binnen de gemeente. De aanwijzing is ingegeven door schaarste van de betrokken woonruimte **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).]*

[6. Opkoopbescherming

Hoofdstuk 7 van de wet, Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming, maakt het mogelijk om in de Huisvestingsverordening een regeling op te nemen die in aangewezen gebieden van de gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment beschermt tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in huurwoningen. Door deze omzetting gaan de woningen verloren voor de meeste starters en andere huishoudens met een beperkt inkomen 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 vergunningstelsel heet een stelsel van opkoopbescherming.

Het college heeft geconstateerd dat in de in artikel 6:2, tweede lid, genoemde gebieden sprake is van een omzettingpraktijk waarbij te veel woningen worden onttrokken aan de schaarse markt van

betaalbare koopwoningen. Daarom wordt voor die gebieden een stelsel van opkoopbescherming ingevoerd, zie hoofdstuk 6 van de verordening.]

Artikelsgewijs

Hoofdstuk 1. Algemene definities

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

Artikel 1:1 Algemene definities

Het aantal definities in de verordening is beperkt, aangezien de wet al een flink aantal definities kent die ook bepalend zijn voor deze verordening. De definities in de wet staan in artikel 1 van de wet.

Hoofdstuk 2. Vergunningplichtige woonruimte bij woonruimteverdeling

Paragraaf 2.1 Vergunningplichtige huurwoonruimte

Artikel 2:2 Definities

Hier wordt het begrip laagsegmenthuurwoonruimte gedefinieerd. Bij laagsegmenthuurwoonruimte gaat het om huurwoningen die een lagere huurprijs hebben dan de woonruimten die tot de categorie middeldure huurwoonruimten behoren. De middeldure huurwoonruimten zijn in de wet gedefinieerd.

Artikel 2:3 Aanwijzing vergunningplichtige huurwoonruimte

Deze bepaling wijst de categorieën huurwoonruimte 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 vergunningplicht 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. Woonruimten met een huur boven de genoemde prijsgrenzen kunnen wel zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd.

Artikel 2:4 Inschrijfsysteem van woningzoekenden

Deze bepaling is gebaseerd op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet en schrijft voor dat er één uniform inschrijfsysteem is. Het hanteren van één uniform inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger.

Het in het derde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij. Dit kan een brief zijn, maar een e-mailbericht kan bijvoorbeeld ook. Er is alleen vereist dat de datum van inschrijving wordt vermeld.

Artikel 2:5 Melding en publicatie vrijkomende huurwoningruimte

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 kunnen zoeken naar geschikte beschikbare woonruimte. In het tweede lid staat welke informatie de publicatie in elk geval moet bevatten. Bij het tweede lid, onder d, kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bereikbaarheid met een rolstoel.

Artikel 2:6 Aanbieding woonruimte, weigeren aanbieding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 15 van de wet. Daarin staan de weigeringsgronden voor een aangevraagde huisvestingsvergunning. Deze weigeringsgronden zorgen ervoor dat een aanbieder een woning alleen kan toewijzen aan een kandidaat die volgens de verordening aan de beurt is; zo loopt het toewijzingsregime, dat in handen is van de aanbieders, parallel met het vergunningverleningsregime, waar het college over gaat.

In het tweede lid is vastgelegd dat als een bijzondere vorm van zorg nodig is, dit gekoppeld wordt aan de wijze van toewijzen en verhuren. Dit speelt bijvoorbeeld bij woningzoekenden die uitstromen uit Beschermd Wonen en is verankerd in de Regeling Versterking Regie Volkshuisvesting. Het college geeft in dat geval bij de verstrekking van de urgentie volgens artikel 2:8, derde lid, van deze verordening de bijzondere passendheidsvereisten mee. Een bijzondere vorm van passendheid is dat begeleiding dermate noodzakelijk is, dat eerst gekozen wordt voor een huurovereenkomst met de zorgaanbieder. De zorgaanbieder zorgt dan dat de huurwoonruimte aan de woningzoekende ter beschikking wordt gesteld. De verhouding tussen verhuurder, de zorginstelling en de woningzoekende wordt in dat geval geregeld door privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de betrokken partijen. In die overeenkomsten is dan de duur van de huurovereenkomst (die wel door het college wordt bepaald) opgenomen, maar ook bijvoorbeeld de opzeggingsmodaliteiten en dergelijke.

Het vierde lid bepaalt wanneer een woningzoekende een woning kan weigeren. Twee voorbeelden van dringende factoren van persoonlijk aard zijn: sterke allergie van een lid van het huishouden voor stoffen die in de buurt van de woonruimte meer in de lucht voorkomen dan elders en een hooggelegen flatwoning voor iemand met hoogtevrees.

Artikel 2:7 Passendheid

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet. In dat artikel staat 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 aangewezen categorieën woningzoekenden.

[In de tabel in het eerste lid, onder a, is weergegeven welke inkomensgroepen aanspraak kunnen maken op welk deel van de woningvoorraad. Uitgangspunt hierbij is dat de laagste inkomens een goedkope woning betrekken.] [In de tabel in het eerste lid, onder b, is weergegeven welke huishoudens voor welke woningen in aanmerking komen. Dit moet er enerzijds toe leiden dat kleine huishoudens niet een te grote woning betrekken en anderzijds dat grote huishoudens een voldoende grote woning krijgen.] In het eerste lid, onder c, d en e, zijn nadere passendheidsvereisten benoemd die samenhangen met specifieke persoonlijke omstandigheden.

Artikel 2:8 Urgentieverklaring

Artikel 12 van de wet bepaalt dat gemeenteraad in de huisvestingsverordening voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang geeft aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.. Om voorrang te kunnen geven, kunnen woningzoekenden een zogenaamde urgentieverklaring aanvragen. Met die verklaring kunnen zij met voorrang in aanmerking komen voor aangewezen categorieën huurwoonruimte.

In dit artikel is geregeld hoe een urgentieverklaring kan worden aangevraagd en welke woningzoekenden voor die urgentieverklaring in aanmerking komen.

Artikel 28 van de wet verplicht gemeenten te zorgen voor huisvesting van de 'vergunninghouders' die onder de voor de gemeente geldende taakstelling vallen. Vergunninghouders vormen in dit artikel dus als eerste een groep die in aanmerking kan komen voor een urgentieverklaring (tweede lid, onder a). Daarmee wordt aan de wettelijke verplichting van artikel 12, vijfde lid, van de wet voldaan.

Daarnaast zijn er een aantal categorieën woningzoekenden die op grond van de wet voor een urgentieverklaring in aanmerking komen. Deze categorieën woningzoekenden, de zogenaamde urgentie categorieën, zijn vastgelegd in artikel 12, derde lid, van de wet en zijn als tweede in het artikel genoemd (tweede lid, onder b). In de Regeling versterking regie volkshuisvesting zijn de voorwaarden betreffende urgent woningzoekenden nader uitgewerkt.

Tot slot zijn er een aantal woningzoekenden die vanwege bijzondere persoonlijke omstandigheden voor een urgentieverklaring in aanmerking komen (tweede lid, vanaf onderdeel c).

Het derde lid biedt de mogelijkheid om aan een urgentieverklaring kenmerken te verbinden van de te zoeken woning. De kenmerken kunnen betrekking hebben op soort of ligging van de woning en de eventueel gewenste begeleiding van een bewoner. Die kenmerken kunnen ook een rol spelen bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning.

Artikel 2:9 Rangorde huurwoonruimten

In deze bepaling is, in aansluiting op de andere voorrangregels, ook een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

Het eerste lid regelt de voorrang voor woningzoekenden met binding [met de gemeente **OF** met de kern of wijk **OF** met de regio]. De wet (artikel 14, tweede lid) stelt dat niet meer dan 50 procent van de beschikbare woonruimte op grond van deze voorrang toegewezen mag worden. Dit is inclusief huisvesting van urgente categorieën met lokale of regionale binding. De gemeente hanteert dit voor mensen met een lokale economische of maatschappelijke binding.

In het tweede lid is vastgelegd dat urgent woningzoekenden voorgaan op andere woningzoekenden.

Wettelijk urgenten (zie artikel 12, derde lid, van de wet) en vergunninghouders (zie artikel 12, vijfde lid, van de wet) komen daarbij op grond van het derde lid, onder a, het eerst aan bod, omdat zij vanuit de wet deze voorrangpositie hebben. Zij komen met voorrang in aanmerking voor de woningen die op grond van regionale afspraak voor deze groep zijn gereserveerd. De gemeente moet zich over hun huisvesting jaarlijks verantwoorden. Daarbij zijn ook de fair-share-afspraken verankerd als bedoeld in artikel 6, zesde lid, van de wet.

Op grond van het derde lid, onder b, komen vervolgens de andere woningzoekenden met een urgentieverklaring voor een huurwoonruimte in aanmerking. Tot slot regelt onderdeel c dat binnen de onderdelen a en b de datum van urgentieverklaring voor gaat. Dus de persoon met de oudste urgentieverklaring gaat voor.

In de onderdelen van a, b en c van het vierde lid wordt de volgorde voor overige woningzoekenden (niet urgent) met binding nader bepaald. Eerst komen mensen aan bod die tot een vitale beroepsgroep behoren en dan woningzoekenden boven een bepaalde leeftijd die huurwoonruimte met een bepaald aantal kamers achterlaten. Tot slot komen de overige woningzoekenden in aanmerking. Daarbij geldt dat de persoon met oudste inschrijfdatum als woningzoekende voorrang heeft.

Artikel 2:10 Doorbreken rangorde

Normaal begint de toewijzingscyclus bij de aanbieder. Als artikel 2:10 moet worden toegepast, kan het initiatief ook bij het college liggen. Dit kan als het college de getroffen met spoed onderkomen wil bieden, in afwachting van een definitieve oplossing. Als de oorspronkelijke woonruimte van de betrokkenen bijvoorbeeld door brand of instorting tijdelijk niet meer bruikbaar is maar wel kan worden opgeknapt. De betrokkenen kunnen ook zelf naar een andere, definitieve oplossing omzien. De tijdelijkheid kan niet door middel van de huisvestingsvergunning worden geregeld, wel door het huurcontract Binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders uit het Burgerlijk wetboek.

Artikel 2:11 Aanvraag huisvestingsvergunning huurwoonruimte

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 wijze waarop is in de verordening vastgelegd als een aanvraagformulier richting het college. Uit dit formulier blijkt ook welke gegevens hierbij moeten worden verstrekt.

Artikel 2:12 Huisvestingsvergunning huurwoonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van paragraaf 2 van de wet. Op basis van dit artikel moet het college bij het afgeven van de huisvestingsvergunning beoordelen of invulling is gegeven aan de eisen van passendheid en rangorde, zoals bepaald in de artikelen 2:7 tot en met 2:10. Als dat het geval is, komt de woningzoekende in aanmerking voor een vergunning. Vervolgens geeft het artikel aan welke informatie in de vergunning moet staan.

Artikel 2:13 Vruchteloze aanbieder

Deze bepaling berust op artikel 17 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad een termijn kan stellen waarna sprake is van een vruchteloze aanbieder. Na deze termijn kan de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde worden verstrekt, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden.

Paragraaf 2.2 Vergunningplichtige koopwoonruimte

Artikel 2:14 Vergunningplichtige koopwoonruimte

Dit artikel geeft invulling aan de in artikel 7, tweede lid, van de wet geboden mogelijkheid om nieuwbouw-koopwoningen vergunningplichtig te maken. In de bijlage bij dit artikel geeft de gemeente aan welke nieuwbouw koopwoningen vallen onder de verordening. Bij deze categorie woningen is door onderzoek aangetoond dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste in het betreffende segment.

Artikel 2:15 Melding en publicatie koopwoonruimte

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.

Artikel 2:16 Voorrang bij koopwoonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

Dit artikel bevat de voorrangsregels die er gelden voor koopwoonruimten in relatie tot de aard, grootte en prijs van de woning. Het gaat daarbij om inkomenseisen om zodoende huishoudens die voor wat betreft hun inkomen aangewezen zijn op deze woningen voorrang te kunnen geven. Dit speelt in vergelijkbare zin ook bij de grootte van woningen of de geschiktheid van woningen bijvoorbeeld voor mensen met een fysieke beperking indien deze woningen specifiek voor deze doelgroep zijn gerealiseerd.

2:17 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen

Op grond van artikel 14 van de wet bepaalt de gemeenteraad in de huisvestingsverordening 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. 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.

Artikel 2:18 Rangorde koopwoonruimten

In dit artikel wordt de rangorde nader uitgewerkt in relatie tot de aard, grootte en prijs van de woning (artikel 2:16) en de voorrang die gegeven kan worden aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding en of vitale beroep (artikel 2:17).

Als eerste komen in aanmerking degenen die zowel op grond van artikel 2:16 als 2:17 van de huisvestingsverordening voorrang hebben. Daarna degenen die uitsluitend vanwege economische of maatschappelijke binding voorrang krijgen. Tot slot komen de woningzoekenden in aanmerking die niet gebonden zijn, maar wel aangewezen zijn op deze woningen vanwege bijvoorbeeld de prijs.

Artikel 2:19 Aanvraag huisvestingsvergunning koopwoonruimte

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. Artikel 2:19 regelt dat een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd middels het door het college vastgestelde aanvraagformulier.

Artikel 2:20 Huisvestingsvergunning koopwoonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet. Dit artikel verplicht het college bij afgifte van de huisvestingsvergunning tot een beoordeling van de eisen van passendheid en rangorde, zoals bepaald in de artikelen 2.16 tot en met 2.18. Als dat het geval is komt de woningzoekende in aanmerking voor een vergunning. Vervolgens geeft het artikel aan welke informatie in de vergunning van belang is.

Artikel 2:21 Vruchteloze aanbidding

Deze bepaling berust op artikel 17 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad een termijn kan stellen waarbinnen de woning vruchteloos wordt aangeboden. Na deze termijn kan de huisvestingsvergunning aan een andere gegadigde worden verstrekt, mits de betreffende woonruimte binnen die termijn deugdelijk en tegen een realistische prijs is aangeboden.

[Hoofdstuk 3. Vergunningplichtige standplaatsen woonwagens]

Artikel 3:1 Aanwijzing woonwagenlocaties

In dit artikel wijst de gemeente de woonwagenlocaties aan die vergunningplichtig zijn, en waar dus bij het aangaan van een huurovereenkomst een huisvestingsvergunning noodzakelijk is. De opsomming van woonwagenlocaties is limitatief.

Artikel 3:2 Huisvestingsvergunning standplaatsen

Dit artikel benoemt in het eerste en tweede lid de verplichting van huisvestingsvergunning van de in artikel 3.1 benoemde standplaatsen. In het derde is aangegeven dat voor een huisvestingsvergunning bij deze standplaatsen mensen in aanmerking komen die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen. Maar ook mensen die al een

huisvestingsvergunning hebben voor een andere standplaats [in de gemeente **OF** in de woningmarktregio] komen in aanmerking voor een huisvestingsvergunning bij deze standplaatsen.

Artikel 3:3 Inschrijfsysteem standplaatsen

Volgens dit artikel moet er een gemeentelijk inschrijfsysteem zijn voor standplaatszoekenden. Dit is in principe vergelijkbaar met de bekende inschrijfsystemen voor huurwoningen. Voor standplaatsen komt er dus een 'eigen' inschrijfsysteem. Het systeem omvat ook een wachtlijst voor standplaatsen die door het college wordt bijgehouden. De wachtlijst is bedoeld om schaarse standplaatsen op een eerlijke manier toe te wijzen aan de doelgroep, waarbij specifieke culturele en sociale factoren een rol spelen. Daarom is dit ook niet strijdig met de dienstenrichtlijn. De inschrijving geldt voor onbepaalde tijd. Herinschrijving in het inschrijfsysteem is daarom niet noodzakelijk.

Wonen in een woonwagen is een bijzondere woonvorm die hoort bij de culturele identiteit van de woonwagengemeenschap. Het recht op het wonen in een woonwagen vervalt niet als mensen uit de woonwagengemeenschap een reguliere woning vinden. Hun inschrijving voor een standplaats blijft dan behouden. Dit is in het derde lid geregeld. Het vierde lid regelt vervolgens de melding van de vrijkomende standplaats aan potentiële gegadigden van de inschrijflijst.

Artikel 3:4 Rangorde standplaatszoekenden bestaande woonwagenlocatie

De hier gegeven regeling wijkt af van die van hoofdstuk 2, omdat woonwagenbewoners in veel opzichten een eigen cultuur hebben, die volgens de jurisprudentie van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens moet worden beschermd. Daar passen eigen regels bij. Die maken 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 (tweede 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. Wel geldt dat hoe nauwer de familieband is, hoe hoger een standplaatszoekende in de rangorde uitkomt (voorbeeld: eerstegraadsfamilie gaat voor tweedegraadsfamilie, zie het tweede lid, onderdeel b). *[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 er binnen een categorie, genoemd in het tweede lid, meer dan één standplaatszoekende is die op dezelfde plek in de rangorde staat. Dan geldt volgens het derde lid dat de standplaatszoekende met de langste inschrijfdatum in het inschrijfsysteem voorgaat. Bij de voorrangsregeling is de inschrijfdatum niet bepalend.

[De adviescommissie, bestaande uit bewoners van de betreffende woonwagenlocatie, wordt betrokken bij de toewijzing van standplaatsen. De adviescommissie kan een ingeschreven standplaatszoekende naar voren te schuiven als nieuwe bewoner. Als de zittende bewoners binnen vier weken na een verzoek van het college niet unaniem een gegadigde voordragen, wordt de standplaats in principe toegewezen aan de hand van de voorrangsregeling van het tweede lid. Zo kan de commissie een bijdrage leveren aan het behoud van de leefbaarheid van de woonwagenlocatie(vijfde lid).]

Artikel 11 van de wet biedt de juridische grondslag voor de toepassing van passendheidscriteria in de verordening (zesde lid). Deze criteria zorgen ervoor dat standplaatsen die met name geschikt zijn voor een bepaalde doelgroep met voorrang aan die doelgroep worden toegewezen. Deze criteria hoeven niet alleen om 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 standplaats, zoals uit artikel 2:7 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 voorkómen dat huishoudens met een hoger inkomen op de goedkopere standplaatsen terechtkomen.

Het culturele aspect van passendheid wil zeggen dat voorrang kan worden gegeven aan standplaatszoekenden met een bepaalde cultuur of achtergrond die verenigbaar wordt geacht met desbetreffende woonwagenlocatie. Bij afwijzing van een kandidaat vanwege dit aspect van passendheid 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.

Artikel 3:5 Rangorde standplaatszoekenden nieuwe woonwagenlocatie

Net als voor reeds bestaande woonwagenlocaties is het van belang om ook bij de toewijzing van standplaatsen op een nieuwe locatie die voor het eerst in gebruik wordt genomen, rekening te houden met de familieverbanden binnen de woonwagencultuur in de betreffende gemeente of regio. In grote lijnen kan hiervoor dezelfde rangorde gehanteerd worden als op bestaande woonwagenlocaties. Die volgorde is uitgewerkt in artikel 3.4 en wordt hier ook toegepast. Het verschil bij nieuwe woonwagenlocaties is dat er nog geen woonwagenfamilie(s) woonachtig zijn. Daarom is de mogelijkheid om standplaatsen toe te wijzen aan eerste- of tweedegraadfamilie van op de locatie reeds woonachtige woonwagenbewoners hier niet aan de orde. Wel wordt de relatie genoemd op basis van eerste- of tweedegraadsfamilie op een andere standplaats in de gemeente. In het derde lid is de rangorde nader gedefinieerd, op basis van inschrijfdatum in de wachtlijst.

Voor de woningzoekenden die in aanmerking komen voor deze nieuwe standplaats regelen het vierde tot en met het zesde lid de nadere vereisten, waarbij de gemeente op basis van het vijfde lid ook ruimte heeft om af te wijken van de rangordecriteria, mits zij dit motiveert.

Artikel 3:6 Urgentieverklaring

Ook voor standplaatsen kan het college een urgentieverklaring afgeven. Zij hanteert hiervoor een aanvraagformulier.

[Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad]

Paragraaf 4.1 Onttrekken, samenvoegen, omzetten en splitsen van woonruimte

Artikel 4:1 Aanwijzing onttrekkingsvergunningplichtige handelingen en hospitaregeling

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21, eerste lid, van de wet. Met de onttrekkingsvergunning worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

1. Onttrekking in enge zin: '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'.

In het eerste en het tweede 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 dan niet als onttrekking.

Het derde lid zorgt ervoor dat bepaalde woonvormen niet onder deze onttrekkingsvergunning vallen. Denk daarbij aan inwoning en hospitaerverhuur. Van inwoning is sprake in geval van mede bewonen van een woning door iemand die geen partner of kind is van de eigenaar/bewoner(s) of hoofdhuurder(s), waarbij de inwoner géén huur betaalt. Van hospitaerverhuur is sprake als de hoofdbewoner (hospita) tegen betaling huisvesting biedt aan een ander huishouden. De eisen die hieraan gesteld worden zijn bedoeld ter voorkoming van ongewenste omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige bewoning (verkameren).

Artikel 4:2 Aanvraag onttrekkingsvergunning

Dit artikel beschrijft welke informatie bij de aanvraag van een onttrekkingsvergunning moet worden verstrekt.

Artikel 4:3 Beperkingen, voorwaarden en voorschriften

Dit artikel biedt in het eerste lid de gemeente de mogelijkheid om een onttrekkingsvergunning ook voor beperkte duur te verstrekken. Op basis van het tweede lid kan de gemeente nadere voorwaarden stellen aan een onttrekkingsvergunning.

Artikel 4:4 Weigeringsgronden

Een vergunning kan worden geweigerd op basis van één of meer van de genoemde weigeringsgronden. Iedere weigeringsgrond voorziet in een andere afweging rond de verandering van samenstelling van de woningvoorraad. Weigering kan op basis van de afweging van de nieuwe ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Weigering kan ook als het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan waarborgen.

Behalve aan 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 (onderdeel c). 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 de intrekingsgronden opgenomen.

Paragraaf 4.2 Splitsing in appartementsrechten

Artikel 4:5 Aanwijzing splitsingsvergunningplichtige gebouwen

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22, eerste lid, van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw dat woonruimte bevat en dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van het college 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 behoudt de gemeente grip 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.

[Hoofdstuk 5. Toeristische verhuur van woonruimte]

Artikel 5:1 Vormen van toeristische verhuur

[De verordening noemt vijf vormen toeristische verhuur, 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', dat wil zeggen maximaal een maand; B: 'lang', dat wil zeggen 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 komt tot uitdrukking 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 5:8). Het verschil tussen de figuren A en B enerzijds (C is 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.

OF

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 vakantiewoningen zijn geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014.' (Kamerstukken II 2019/20, 35 353, nr. 3, blz. 36.)]

Artikel 5:2 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 vergunnings- 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.

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.

Het verstrekken van een registratienummer is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Artikel 5:3 Nachtenmaximum en meldplicht

Door een maximum aantal nachten per jaar op te nemen voor [een vorm van] toeristische verhuur in een bepaald gebied, is sprake van een quotumstelsel (het maximum aantal nachten per jaar is het quotum).

Het meldingsformulier, genoemd in het tweede lid, verlangt vermelding van het registratienummer. Het derde lid regelt het aanbodverbod 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, kan het college digitale platforms zoals Booking.com en Expedia.nl daarvan op de hoogte stellen. Dan mag het platform voor de rest van het jaar geen aanbiedingen van deze aanbieder meer plaatsen.

Artikel 5:4 Vergunning toeristische verhuur, maximering en tijdelijke vergunningen[, vrijstelling][, overgangsbepaling]

In dit artikel kan de gemeente aangeven in welk(e) gebied(en) een of meerdere vormen van toeristische verhuur enkel worden toegestaan als de verhuurder beschikt over een vergunning. Het moet daarbij gaan om gebieden waar de leefbaarheid en/of de beschikbaarheid van goedkope zelfstandige woonruimte als gevolg van toeristische verhuur onder druk staat. In het tweede lid kan de gemeente een maximum aantal af te geven vergunningen per gebied noemen. In het derde lid kunnen eventuele uitzonderingsmogelijkheden worden beschreven, bijvoorbeeld als bepaalde vormen van toeristische verhuur minder (dan andere vormen van toeristische verhuur) of geen invloed hebben op de leefbaarheid en het aanbod van goedkope woonruimte.

Om verhuurders die reeds voor invoering van de vergunningsplicht over toeristische verhuur beschikten, de tijd te geven om een vergunning aan te vragen, kan de gemeente in het vierde lid een overgangstermijn opnemen voor bestaande situaties.

Artikel 5:5 Aanvraag vergunning, weigeringsgronden, beperkingen en voorwaarden

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 het college aan de vergunning kan 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 5:5 sluit dan ook zoveel mogelijk aan bij de voor die vergunningenstelsels vergelijkbare regels die in deze verordening zijn opgenomen. Het tweede lid biedt een weigeringsgrond, voor vooraf in artikel 5.3 aangewezen gebieden. Op grond van het derde lid van dit artikel kan het college aanvullende weigeringsgronden opnemen.

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 deugdelijk worden gemotiveerd.

Artikel 5:6 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 onbepaalde duur worden verleend. Zie verder de toelichting bij artikel 21e, tweede lid, en artikel 12, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn.

Het tweede en het 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 bekijkt het college 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.

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, is deze regeling voor die gevallen buiten toepassing verklaard (artikel 28, eerste lid, van de Dienstenwet).

Artikel 5:7 Ontheffingsplicht toeristische verhuur

Bij een ontheffingenstelsel is een bepaalde vorm van toeristische verhuur slechts in uitzonderingsgevallen toegestaan. Voor het krijgen van een ontheffing zal het dringende belang daarvan per geval aannemelijk moeten worden gemaakt. Daarbij gaat het niet om het belang van de aanbieder van de woonruimte, maar dat van de gebruiker.

Artikel 5:8 Zorgplicht aanbieder

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 5:5, vierde lid, aanhef en onder c. Komt hij die plicht niet na, dan kan de vergunning of de ontheffing worden ingetrokken op grond van artikel 5:5, vierde lid onder c van de huisvestingsverordening.

Artikel 5:9 Jaarverbod toeristische verhuur

Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college om veelvuldige overtreders van één van de in het artikel genoemde artikelen een verbod van een jaar op te leggen tot het in gebruik geven van een woonruimte tot toeristische verhuur. Het is daarbij wel noodzakelijk dat de overtreder tweemaal of vaker een bestuurlijke boete binnen vijf jaar opgelegd heeft gekregen. Als het college dat doorgeeft aan een 'tussenpersoon', mag die voor de duur van het verbod niet adverteren voor deze aanbieder (tweede lid).

Deze bepaling berust op artikel 33a van de wet.

[Hoofdstuk 6. Opkoopbescherming]

Artikel 6:1 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 6:2 Vergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

Voor een deel van de woningvoorraad kan de gemeente regels stellen om opkoop van woningen (ten behoeve van commerciële verhuur) te voorkomen. De grondslag hiervoor ligt in artikel 41 van de wet. Dit moet ervoor zorgen dat deze woningen beschikbaar blijven voor individuele huishoudens die deze woning willen kopen. Het eerste lid beschrijft dat de gemeente werkt met een opkoopbescherming en hiervoor een vergunning hanteert. In het tweede en derde lid zijn de woonruimten genoemd waarvoor de opkoopbescherming geldt. Deze opsomming van woonruimten is gebaseerd op nader onderzoek waaruit blijkt dat bij deze woningen daadwerkelijk opkoop plaatsvindt.

Artikel 6:3 Aanvraag vergunning opkoopbescherming

Artikel 42, tweede lid, van de wet verplicht dat het elektronisch aanvragen van een vergunning opkoopbescherming mogelijk is. 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).

Artikel 6:4 Gevallen waarin vergunning moet worden verleend

Artikel 6.4 regelt wanneer de vergunning opkoopbescherming moet worden verleend. De vergunning moet dus worden verleend in de gevallen waarin de wet dat voorschrijft.

Artikel 6:5 Gevallen waarin vergunning kan worden verleend

Dit artikel noemt de gevallen waarin de vergunning in beginsel zal worden verleend (eerste lid). 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 woningen huurwoningen zullen worden. Voor die woonruimte zal dan een vergunning opkoopbescherming kunnen worden verleend.

Het tweede lid bepaalt dat er ook andere, bijzondere gevallen kunnen zijn waarin het belang van de verhuurder of de huurder zo zwaar moet wegen dat vergunningverlening redelijk is.

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.

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

Artikel 6:6 Intrekken van vergunning opkoopbescherming

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

Hoofdstuk 7. Bestuurlijke boetes

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 8, 21, 22, 23a, 23b, 23c, 23d, 23^e, 24 en 33a van de wet een bestuurlijke boete op te leggen. In artikel 35 en 45 van de wet zijn maximale boetebedragen vastgesteld. De boetes die op basis van de wet mogelijk zijn gaan maximaal tot de vijfde categorie. De wetgever heeft een boete van de vijfde categorie mogelijk gemaakt waarbij aangegeven wordt dat bij de hoogte van de boete rekening gehouden kan worden met schaarste, leefbaarheid en de samenstelling van woningvoorraad. Het staat de gemeente vrij de hoogte van de boete te bepalen, mits het wettelijke maximumbedrag per overtreding niet wordt overschreden. De gemeenteraad kan voor verschillende overtredingen verschillende boetebedragen vaststellen. Bij herhaling van de overtreding (recidive) wordt een hogere boete opgelegd. Verder worden overtredingen die vanuit een bedrijfsmatige exploitatie worden gepleegd zwaarder beboet dan overtredingen waarbij dat niet het geval is.

Recidive

Van recidive is sprake wanneer na het opleggen van een bestuurlijke boete voor een overtreding wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw dezelfde overtreding begaat in hetzelfde of in een ander pand. In de volgende gevallen is er sprake van "opnieuw dezelfde gedraging":

De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor hetzelfde feit. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit wel als "opnieuw dezelfde gedraging";

Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is er wel sprake van "opnieuw dezelfde gedraging". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm;

Het moet om overtreding van hetzelfde verbodsartikel in de wet gaan. Overtreding van het eerste lid betekent dus niet dat er bij een overtreding van het tweede lid sprake is van "opnieuw dezelfde gedraging".

Bedrijfsmatige exploitatie

Overtredingen die vanuit een bedrijfsmatige/commerciële exploitatie worden begaan, worden zwaarder beboet dan andere, omdat de overtreding wordt begaan met winst oogmerk. In de volgende gevallen is er sprake van "bedrijfsmatige exploitatie":

De overtreder verhuurt aantoonbaar meer dan twee woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezighoudt met de exploitatie behoort de wet- en regelgeving te kennen;

De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingbureau's en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van eigen

werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder;

Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt.

Onderscheid bestuurlijke boete en last onder dwangsom

Een bestuurlijke boete is een boete die door het bestuursorgaan aan een overtreder kan worden opgelegd als bestraffende sanctie, die ook beoogt om herhaling te voorkomen. Met een bestuurlijke boete wordt de overtreding echter nog niet ongedaan gemaakt. Daarvoor kan nog een last onder dwangsom of bestuursdwang nodig zijn.

De bestuurlijke boete en de last onder dwangsom of bestuursdwang kunnen naast elkaar worden opgelegd en kunnen elkaar dus aanvullen. De bestuurlijke boete kan daarbij vooral voor de toekomst preventief werken omdat een overtreding van de huisvestingsverordening meteen een beboetbaar feit oplevert.

Artikel 7:2 Bestuurlijke boetes hoofdstukken 2-4 en 6

Artikel 8 van de Huisvestingswet wordt overtreden bij het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven of nemen van een gereguleerde woonruimte.

Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn het zonder vergunning onttrekken, omzetten, samenvoegen of verbouwen tot meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten.

Artikel 7:3 Bestuurlijke boetes hoofdstuk 5 (toeristische verhuur)

Artikel 23a van de Huisvestingswet wordt overtreden bij het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden, artikel 23b van de Huisvestingswet bij het overschrijden van het maximum aantal nachten bij toeristische verhuur en bij niet vooraf melden bij vakantieverhuur en artikel 23c van de Huisvestingswet bij het zonder vergunning in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur.

Variant huisvestingsverordening urgent woningzoekenden

Algemeen

1. Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium om de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te reguleren.

Volgens artikel 12 van de wet is elke gemeente verplicht om een huisvestingsverordening voor het onderdeel 'urgent woningzoekenden', dat wil zeggen de woningzoekenden die dat artikel noemt, in te voeren. Dit onderwerp moet worden afgestemd met de andere gemeenten van de woningmarktregio [naam regio]. De andere onderdelen van de huisvestingsverordening (woonruimteverdeling met betrekking tot andere categorieën woningzoekenden, wijzigingen in de woonruimtevoorraad, toeristische verhuur, opkoopbescherming) zijn optioneel.

2. Vergunningplichtige woonruimten

Op grond van artikel 4, eerste lid, van de wet kan de gemeente regels stellen voor het in gebruik nemen of geven van woonruimte. Op grond van artikel 7, eerste lid, van de wet is het 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.

In de huisvestingsverordening zijn de regels uitgewerkt voor het in gebruik geven of nemen van vergunningplichtige woonruimte. Naast de bepaling welke woonruimten vergunningplichtig zijn, regelt de huisvestingsverordening wie hiervoor met voorrang in aanmerking komen, welke woningen passend zijn en de rangorde van vergunningplichtige woonruimten.

In artikel 12, eerste lid van de wet is bepaald dat de gemeente een huisvestingsverordening moet vaststellen voor de daar genoemde urgent woningzoekenden. Het derde lid somt op, om welke categorieën woningzoekenden het daarbij gaat. Voor die categorieën moet de gemeente zich ook jaarlijks verantwoorden over de urgentieverlening en de toewijzing van woningen. In de huisvestingsverordening is ook geregeld dat de toewijzing van woningen aan deze categorieën urgent woningzoekenden evenredig verdeeld moet worden over de gemeenten in de woningmarktregio (fair-shareafspraken). Daarmee geeft de gemeente uitvoering aan het evenredige deel van de huisvestingsopgave die zij heeft op grond van artikel 6, zesde lid, van de wet. In artikel 2, tweede lid van de huisvestingsverordening is daartoe een percentage van de beschikbare woonruimte opgenomen voor de toewijzing aan deze categorie urgent woningzoekenden. Er is daarbij geen urgentieverklaring ingevoerd. Immers de genoemde categorieën zijn op grond van de wet te kenmerken als urgent woningzoekend. Dat hoeft het college niet te herbevestigen. Wel moet het college bepalen wie in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, en wie dus tot de categorieën woningzoekenden van artikel 12, derde lid, van de wet behoren.

De genoemde regionale afspraken ten aanzien van de evenredige verdeling volgens artikel 6, zesde lid, van de wet behelzen dat **[regionale verdeelafspraken per gemeente, waaruit ook het deel van de gemeente blijkt]**.

Artikelsgewijs

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 bepalend zijn voor deze verordening.

Artikel 2 Vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling wijst 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 vergunningplicht 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.

Woonruimten met een huur boven de genoemde prijsgrens kunnen wel zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd.

Om te kunnen beoordelen welk deel van de woningvoorraad vergunningplichtig is, moeten op grond van het eerste lid alle vrijkomende woningen gemeld worden bij de gemeente. Van de gemelde woningen stelt het tweede lid dat een deel vergunningplichtig is; dat deel is gebaseerd op de verwachte omvang van de huisvestingsopgave voor urgent woningzoekenden, conform artikel 12, derde lid, van de wet. Dit artikel is daarmee de operationalisering van de fair-shareafspraken die in de inleiding zijn benoemd. In de Regeling versterking regie volkshuisvesting zijn de voorwaarden waaraan urgenten moeten voldoen nader uitgewerkt.

Naast woningzoekenden die op basis van artikel 12, derde lid, van de wet urgentie hebben, komen ook vergunninghouders in aanmerking voor vergunningplichtige woonruimte. Dit is geregeld in het derde lid van artikel 2. Daarmee geeft de gemeente invulling aan de verplichting van artikel 12, vijfde lid, van de wet.

Artikel 3 Inschrijfsysteem woningzoekenden

Deze bepaling is gebaseerd op artikel 4, eerste lid, onder a, van de wet en schrijft voor dat er één uniform inschrijfsysteem is. Het hanteren van één uniform inschrijfsysteem bevordert de transparantie en vermindert de administratieve lasten voor de burger. Volgens het derde lid kunnen meerderjarige woningzoekenden die voldoen aan artikel 12, derde lid, van de wet zich inschrijven in dit inschrijfsysteem. Het in het vierde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij. Dit kan een brief zijn, maar een e-mailbericht kan bijvoorbeeld ook. Er is alleen vereist dat de datum van inschrijving wordt vermeld. In het vijfde en zesde lid zijn situaties beschreven waarbij de inschrijving van een woningzoekende niet vervalt. Het zevende lid stelt dat bij overlijden de inschrijving vervalt. Een ander lid van het huishouden kan onder voorwaarden aanspraak maken op die inschrijving.

Artikel 4 Aanbieding woonruimte, weigeren aanbieding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 15 van de wet. Daarin staan de weigeringsgronden voor een aangevraagde huisvestingsvergunning. Deze weigeringsgronden zorgen ervoor dat een aanbieder een woning alleen kan toewijzen aan een kandidaat die volgens de verordening aan de beurt is; zo loopt het toewijzingsregime, dat in handen is van de aanbieders, parallel met het vergunningverleningsregime, waar het college over gaat.

In het tweede lid is bovendien vastgelegd dat als een bijzondere vorm van zorg nodig is, dit gekoppeld wordt aan de wijze van toewijzen en verhuren. Dit speelt bijvoorbeeld bij woningzoekenden die uitstromen uit Beschermd Wonen en is verankerd in de Regeling Versterking Regie Volkshuisvesting. Het college geeft in dat geval bij de verstrekking van de urgentie volgens artikel 2:8, derde lid, van deze verordening de bijzondere passendheidsvereisten mee. Een bijzondere vorm van passendheid is dat begeleiding dermate noodzakelijk is, dat eerst gekozen wordt voor een huurovereenkomst met de zorgaanbieder. De zorgaanbieder zorgt dan dat de huurwoning aan de woningzoekende ter beschikking wordt gesteld. De verhouding tussen verhuurder, de zorginstelling en de woningzoekende wordt in dit geval geregeld door privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de betrokken partijen. In die overeenkomsten is dan de duur van de huurovereenkomst (die wel door het college wordt bepaald) opgenomen, maar ook bijvoorbeeld de opzeggingsmodaliteiten en dergelijke.

In het vierde lid wordt bepaald wanneer een woningzoekende dan de woning kan weigeren. Twee voorbeelden van dringende factoren van persoonlijke aard zijn: sterke allergie van een lid van het huishouden voor stoffen die in de buurt van de woonruimte meer in de lucht voorkomen dan elders en een hooggelegen flatwoning voor iemand met hoogtevrees.

Artikel 5 Passendheid

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet. In dat artikel staat 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 aangewezen categorieën woningzoekenden.

[In de tabel in het eerste lid onder a is weergegeven welke inkomensgroepen aanspraak kunnen maken op welk deel van de woningvoorraad. Uitgangspunt hierbij is dat de laagste inkomens een goedkope woning betrekken.] [In de tabel in het eerste lid, onder b, is weergegeven welke huishoudens voor welke woningen in aanmerking komen. Dit moet er enerzijds toe leiden dat kleine huishoudens niet een te grote woning betrekken, en anderzijds dat grote huishoudens een voldoende grote woning krijgen. In het eerste lid, onder c, d en e, zijn nadere passendheidsvereisten benoemd die samenhangen met specifieke persoonlijke omstandigheden.]

Artikel 7 Rangorde huurwoningen

In deze bepaling is, in aansluiting op de andere voorrangregels, ook een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan één gegadigde is voor een bepaalde woonruimte. Daarbij geldt dat de persoon met oudste inschrijfdatum als

woningzoekende voorrang heeft. Omdat het om urgenties gaat is de inzet gericht op snelle toewijzing aan urgent woningzoekenden. Dit komt tot uitdrukking in een streven om binnen zes maanden een woning toe te wijzen.

Artikel 11 Vruchteloze aanbieding

Een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen zijn op grond van artikel 2 vergunningplichtig. Bij deze woningen geldt voorrang voor woningzoekenden met urgentie. Mochten er op een bepaald moment onvoldoende woningzoekenden met urgentie zijn, dan is het in het maatschappelijk belang dat deze woningen niet leeg blijven staan. Als na [drie maanden **OF** [andere termijn]] nog geen huisvestingsvergunning is verleend voor de betreffende woning, kan deze woning zonder vergunning verhuurd worden.

Artikel 12 Bestuurlijke boete

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 8 van de wet een bestuurlijke boete op te leggen. In artikel 35, tweede lid onder b is het maximale boetebedrag vastgesteld. Het gaat om een boetes van de eerste categorie. Het staat de gemeente vrij de hoogte van de boete te bepalen, mits het wettelijke maximumbedrag per overtreding niet wordt overschreden.

Een bestuurlijke boete is een boete die door het bestuursorgaan aan een overtreder kan worden opgelegd als bestraffende sanctie, die ook beoogt om herhaling te voorkomen. Met een bestuurlijke boete wordt de overtreding echter nog niet ongedaan gemaakt. Daarvoor kan nog een last onder dwangsom of bestuursdwang nodig zijn.

De bestuurlijke boete en de last onder dwangsom of bestuursdwang kunnen naast elkaar worden opgelegd en kunnen elkaar dus aanvullen. De bestuurlijke boete kan daarbij vooral voor de toekomst preventief werken omdat een overtreding van de huisvestingsverordening meteen een beboetbaar feit oplevert.