Model Huisvestingsverordening 2014

Laatst gewijzigd: ..-05-2017

Leeswijzer modelbepalingen

- [**…**] of (bijvoorbeeld) [**omschrijving gebied**] = 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.

Nadere uitleg is opgenomen in de implementatiehandleiding, onderdeel van de bij deze modelverordening behorende ledenbrief.

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*] en 35 van de Huisvestingswet 2014;
gezien het advies van de [**naam commissie**];
besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening [**naam gemeente en eventueel jaartal**]:

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen
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**]*;]
- woningzoekende*:* huishouden dat in het inschrijfsysteem als bedoeld in artikel 4 is ingeschreven.

HOOFDSTUK 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
1. De volgende categorieën goedkope woonruimte, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend:

a. woonruimten [*in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders*] met een huurprijs beneden [de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag **OF** de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag **OF** de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag **OF** [**huurprijs**]];

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

1. […];

2. […], en

3. […], en

OF

b. die gelegen zijn in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente], en

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

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

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

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

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

b. onzelfstandige woonruimten;

c. bedrijfswoningen;

d. […].]

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

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

b. meerderjarige woningzoekenden, en

c. […].

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

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

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

3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.

4. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van Boek 7 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 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

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

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

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

b. omvang van het huishouden dat de nieuwe woonruimte gaat betrekken;
c. huishoudinkomen;
d. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
e. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
f. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een woonruimte met een specifieke voorziening;
g. indien van toepassing, de urgentiecategorie waartoe de aanvrager behoort, en
h. [**…**].

3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:
a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
b. aan wie de vergunning is verleend;
c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen, en
e. [**…**].

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

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

Artikel 7. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

Variant 1

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

Variant 2

1. Woonruimte kan door de verhuurder aangemerkt worden als:
a. goedkope woonruimte;
b. eengezinswoning;
c. grote gezinswoning;
d. woonruimte met [**specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk)**], of

e. [**woonruimte met bepaalde aard, grootte of prijs**].

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die is aangemerkt als:

a. goedkope woonruimte wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen dat recht geeft op huurtoeslag;

b. eengezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste drie personen;

c. grote gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste vier personen;

d. woonruimte met [**specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk)**] wordt voorrang gegeven aan huishoudens met een desbetreffende indicatie;

e. [**woonruimte met bepaalde aard, grootte of prijs**] wordt voorrang verleend aan [**categorie woningzoekenden**].

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Variant 1

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

Variant 2

Van de volgende in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte:

a. [**…**];

b. [**…**], en

c. [**…**]

kan [**percentage**] van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan [**omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een tot de gemeente behorende kern)**].

Artikel 9. Voorrang bij urgentie

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

OF

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

a. woonruimten [*in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders*] met een huurprijs beneden [de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag **OF** de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag **OF** de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag **OF** [**huurprijs**]];

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

1. […];

2. […], en

3. […]

OF

b. die gelegen zijn in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente], en

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

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

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

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

a. een [medische **EN/OF** sociale **EN/OF** financiële] indicatie;

b. een echtscheiding of de beëindiging van samenwoning, of

c. de renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte.

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

[*1. Een verzoek om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.*]

2. Het verzoek [*om ingedeeld te worden in een urgentiecategorie*] gaat vergezeld van de volgende gegevens:

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

b. omvang van het huishouden van de verzoeker;

c. aanduiding en motivering urgentiecategorie, en

d. [**…**].

3. Bij de beoordeling van de gevraagde indeling in een urgentiecategorie kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.

[*4. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vermeldt in ieder geval:*

a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;

b. datum van het verzoek om indeling in een urgentiecategorie, en

c. urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld.]

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

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

a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 9, eerste lid, is aan te merken;

b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren, of

c. [eenmaal **OF** tweemaal] een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd.

2. Een woningzoekende kan, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie worden ingedeeld als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.

3. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vervalt als de indeling in een urgentiecategorie vervalt of als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld. 4. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden

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

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:

a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;
b. als tweede komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8;
c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt, en
d. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met c.

2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen [verhuurders **OF** woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

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

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

2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen [verhuurders **OF** woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

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

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

c. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;
d. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8;
e. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt, en
f. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met e.

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

OF

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

Artikel 13. Vruchteloze aanbieding

*1. In overeenstemming met artikel 17 van de wet wordt in afwijking van het in artikel 12 bepaalde de huisvestingsvergunning verleend als de woonruimte door de eigenaar overeenkomstig de in het tweede en derde lid weergegeven procedure gedurende [**termijn (bijvoorbeeld maximaal 13 weken)**] vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 8 voor die woonruimte in aanmerking komen.*

*2. De eigenaar moet de woonruimte in de in het vorige lid genoemde termijn ten minste [eenmaal **OF** tweemaal] overeenkomstig artikel 6 hebben aangeboden.*

3. De in het eerste lid genoemde termijn begint te lopen op de datum van de eerste publicatie overeenkomstig artikel 6.

4. Als de eigenaar aan burgemeester en wethouders aannemelijk kan maken dat hij de woonruimte op andere, gelijkwaardige wijze vruchteloos heeft aangeboden aan de in het eerste lid genoemde woningzoekende, wordt eveneens toepassing gegeven aan het in het eerste lid bepaalde.

HOOFDSTUK 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

§ 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 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 1 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. […].]

Artikel 15. Aanvraag vergunning

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

Artikel 16. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

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

Artikel 17. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 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. […].

§ 3.2 Vergunning voor splitsing

Artikel 18. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

1. De volgende categorieën gebouwen bevattende woonruimte mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 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 1 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. […].]

Artikel 19. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 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 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 van de wet kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;

b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;

c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of

d. […].

HOOFDSTUK 4. Slotbepalingen

Artikel 22. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De boete voor overtreding van:
    a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt:
        1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na [**periode (bijvoorbeeld 24 maanden)**]: [**bedrag**];
        2. voor herhaalde overtreding binnen [**periode (bijvoorbeeld 24 maanden)**]: [**bedrag**];
    b. de verboden, bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, 21 en 22 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:
        1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na [**periode (bijvoorbeeld 24 maanden)**]: [**bedrag**] [*voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en [**bedrag**] voor bedrijfsmatige exploitatie*];
        2. voor herhaalde overtreding binnen [**periode (bijvoorbeeld 24 maanden)**]: [**bedrag**] [*voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en [**bedrag**] voor bedrijfsmatige exploitatie*].

[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 geschreven met de (mogelijke) keuzes die in de Model Huisvestingsverordening 2014 gemaakt zijn in gedachte. Als een individuele gemeente op punten andere keuzes maakt, 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 ledenbrief gelezen te worden.

Algemeen

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

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

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of

samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheidsoverwegingen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – een rol spelen.

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

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

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. Begripsbepalingen
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. *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»;
b. *huisvestingsvergunning:* vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid;
e. *taakstelling:* aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
f. *toegelaten instelling:* instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
g. *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;
h. *woningmarktregio:* gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;
i. *woonruimte:* besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of

geschikt is voor bewoning door een huishouden. Onder woonruimten vallen in beginsel ook woonschepen en woonwagens. Omdat deze in de regel in eigendom van de bewoners zijn, vallen ze niet veelal onder bereik van de huisvestingsvergunning. Ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens worden in de regel wel verhuurd, maar deze vallen niet onder de definitie van woonruimte.
Bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt:
- *mantelzorg:* hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

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

In de aanhef van artikel 2, eerste lid, is opgenomen dat standplaatsen voor woonwagens niet onder de huisvestingsverordening vallen.

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

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

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

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

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

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.[1]

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

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

[1] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 51.

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

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet**,** waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).
Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.
Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet).

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

Artikel 9. Voorrang bij urgentie

De wet biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen, ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 12 van de wet). Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. In de huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet bepaald worden dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte – welke niet dezelfde hoeven te zijn als zijn aangewezen in artikel 2 – bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In het tweede lid zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven, en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentiecategorie worden uitgesloten. Met de toevoeging van vergunninghouders als urgentiecategorie in dit artikel wordt aan de wettelijke verplichting van artikel 12, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 voldaan.

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

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 van de wet, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën. Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen. Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop

woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie.
De motivering, bedoeld in het tweede lid, onder c, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is.
Voor een advies als bedoeld in het derde lid, kunnen burgemeester en wethouders bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur aanwijzen.

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

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

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 1 of 3
Als er meer gegadigden zijn voor een aangeboden woonruimte gaat als hoofdlijn de voorrangsregel voor economische of maatschappelijke binding voor op andere voorrangsregels. Zie verder ook de toelichting onder artikel 8.

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

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

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:
1. Onttrekking: ‘anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken’. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
2. Samenvoeging: ‘anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen’.
3. Omzetting: ‘van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten’.
4. Woningvorming: ‘te verbouwen tot twee of meer woonruimten’. De vergunningsplicht voor

woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet.

In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet).
Het kan van belang zijn om woonruimte die niet behoort tot de op grond van artikel 7 van de wet aangewezen categorieën met het oog op de leefbaarheid voor onttrekking te behoeden. Op basis van artikel 21 van de wet kan bijvoorbeeld gestuurd worden op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een 'tweede woning' kan worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit artikel. Het gebruik van een woning om deze (gemeubileerd) te verhuren voor periode van een halfjaar of langer geldt niet als onttrekking.[3]

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 respectievelijk 22. 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.[4]
Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.[5]
In artikel 26 van de wet zijn intrekkingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 18. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 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[6]

Artikel 22. Bestuurlijke boete
Deze bepaling is 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

[3] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.
[4] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.
[5] Kamerstukken I 2013/14, 32 271, C, blz. 7.
[6] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 52.

overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 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. 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).

[*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.]