

Modelhuisvestingsverordening 2026 (nieuw model, maart 2026)

Leeswijzer modelbepalingen

- [iets **OF** iets]= door gemeente te kiezen, zie bijvoorbeeld artikel 2:4, eerste lid.
- [iets] = facultatief, zie bijvoorbeeld artikel 3:4, vijfde lid.
- [...] of [**iets**] = door gemeente in te vullen, zie bijvoorbeeld artikel 4:2, onderdeel d.
- [**(iets)**] = een voorbeeld ter illustratie of uitleg voor gemeente, zie bijvoorbeeld artikel 8:2, eerste lid.

Combinaties zijn ook mogelijk, zie bijvoorbeeld artikel 5:4, vierde lid, dat facultatief is en deels door de gemeente is in te vullen (uiteeraard alleen als besloten wordt het artikellid over te nemen).

Ook wordt gewerkt met varianten waaruit gekozen kan worden. Hierbij kan het voorkomen dat de ene variant uit meer artikelleden bestaat dan een andere variant, zie bijvoorbeeld artikel 5:1.

Is sprake van een niet verplicht hoofdstuk, dan wordt alleen de titel van dit hoofdstuk cursief tussen vierkante haken weergegeven, zie bijvoorbeeld hoofdstuk 3.

Is sprake van een facultatief artikel binnen een hoofdstuk, dan wordt alleen de titel van dit artikel cursief tussen vierkante haken weergegeven, zie bijvoorbeeld artikel 5:7.

Nadere uitleg is opgenomen in de implementatiehandleiding en de VNG ledenbrief.

Besluit van de raad van de gemeente [naam gemeente] tot vaststelling van de Huisvestingsverordening [naam gemeente jaarta/] (Huisvestingsverordening [naam gemeente jaarta/])

De raad van de gemeente [naam gemeente];
gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders van [datum en nummer];
gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014,
gezien het advies van de [naam commissie];
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening [naam gemeente jaarta/]

Hoofdstuk 1. Algemene definities

Artikel 1:1 Algemene definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente [naam gemeente];
- huishouden: een alleenstaande, gehuwden, geregistreerde partners, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te

voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen;

- vergunningplichtige woonruimte: woonruimte waarvan in artikel 2:3 en 2:14 is bepaald dat deze niet zonder huisvestingsvergunning in gebruik mag worden gegeven of genomen;

- wet: de Huisvestingswet 2014;

- woningcorporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet;

- woningmarktregio: de woningmarktregio [**naam van de woningmarktregio waartoe de gemeente behoort**];

- WOZ-waarde: de meest recent vastgestelde waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken.

Hoofdstuk 2. Vergunningplichtige woonruimte bij woonruimteverdeling

Paragraaf 2.1. Vergunningplichtige huurwoonruimte

Artikel 2:1 Niet van toepassing op standplaatsen

Dit hoofdstuk is niet van toepassing op standplaatsen.

Artikel 2:2 Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- laagsegmenthuurwoonruimte: zelfstandige huurwoonruimte waarvan de huurprijs of waardering van de kwaliteit als in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte lager is dan die van middeldure huurwoonruimte;

- Wmo-indicatie: indicatiebesluit als bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015.

Artikel 2:3 Aanwijzing vergunningplichtige huurwoonruimte

Voor de volgende categorieën huurwoonruimte geldt dat een daartoe behorende huurwoonruimte niet in gebruik mag worden gegeven of genomen zonder huisvestingsvergunning van het college, verleend aan de nieuwe bewoner:

- a. laagsegmenthuurwoonruimte van de gemeente of een woningcorporatie;
- b. middeldure huurwoonruimte van de gemeente of een woningcorporatie;
- c. laagsegmenthuurwoonruimte van een andere verhuurder [*die meer dan [aantal] van deze huurwoonruimten in de gemeente verhuurt*];
- d. middeldure huurwoonruimte van een andere verhuurder [*die meer dan [aantal] van deze huurwoonruimten in de gemeente verhuurt*];
- e. onzelfstandige huurwoonruimte [*die [omschrijving categorie]*];

Artikel 2:4 Inschrijfsysteem van woningzoekenden

1. [Het college **OF** de woningcorporatie [**naam corporatie**]] zorgt voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.

2. Het college stelt nadere regels vast voor het opschorten en het beëindigen van de inschrijvingen.

3. Een meerderjarige woningzoekende kan zich via het inschrijfsysteem laten inschrijven als woningzoekende. De woningzoekende ontvangt een bewijs van de inschrijving, alsmede een exemplaar van de nadere regels voor het opschorten en het beëindigen van de inschrijving. Het bewijs vermeldt de datum van inschrijving.
4. De inschrijving van een woningzoekende vervalt niet wanneer deze een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangaat als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.
5. De inschrijving van een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek vervalt niet wanneer deze een huurovereenkomst op grond van die bepaling aangaat.
6. Bij overlijden van de woningzoekende vervalt de inschrijving. Een lid van het huishouden van de overledene kan aanspraak maken op de inschrijving in het inschrijfsysteem, met behoud van de inschrijfdatum, mits deze persoon op de datum van overlijden op hetzelfde adres als de overledene in de gemeentelijke basisregistratie personen stond geregistreerd.

Artikel 2:5 Melding en publicatie vrijkomende huurwoonruimte

1. Een aanbieder bij wie vergunningplichtige huurwoonruimte zal vrijkomen voor verhuur, publiceert dit op de website [**naam website**].
2. De publicatie bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de huurprijs van de huurwoonruimte, alsmede het aantal vertrekken daarvan;
 - b. de datum waarop de woonruimte in gebruik kan worden genomen;
 - c. de mededeling dat de huurwoonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden zonder huisvestingsvergunning van het college, en
 - d. de eventuele voorrangsregels die specifiek op de huurwoonruimte van toepassing zijn in verband met de aard van de woonruimte.

Artikel 2:6 Aanbieding woonruimte, weigeren aanbieding

1. Een aanbieder biedt vergunningplichtige huurwoonruimte alleen aan een woningzoekende aan als de woonruimte naar zijn redelijk oordeel passend is volgens artikel 2:7 en als de woningzoekende ervoor in aanmerking komt volgens de rangorderegels van artikel 2:9.
2. Wanneer de huurwoonruimte alleen behoorlijk kan worden bewoond als een of meer woningzoekenden op een bepaalde wijze worden begeleid door een zorgaanbieder, kan:
 - a. aan de huurovereenkomst de voorwaarde worden verbonden dat de woningzoekende zich op die wijze laat begeleiden en zich houdt aan de daarbij geldende regels, waarbij geldt dat de huisvestingsvergunning kan worden ingetrokken als de voorwaarde niet of niet voldoende wordt nageleefd, of
 - b. de toegewezen huurwoonruimte wordt verhuurd aan de zorgaanbieder, die de huurwoonruimte vervolgens aan de woningzoekende ter beschikking stelt zolang de begeleiding nodig is, waarna de woonruimte wordt verhuurd aan de woningzoekende.
3. Bij het aanbieden van de huurwoonruimte wordt de woningzoekende erop gewezen dat de huurwoonruimte niet mag worden betrokken zonder huisvestingsvergunning.
4. Een woningzoekende kan een hem aangeboden huurwoonruimte weigeren als deze niet passend is. Daarbij kunnen, naast de in artikel 2:8 genoemde factoren, ook dringende factoren van persoonlijke aard een rol spelen.

Artikel 2:7 Passendheid

1. Of een vergunningplichtige huurwoonruimte passend is voor een woningzoekende, hangt af van de volgende factoren:

a. De huurprijs van de huurwoonruimte in verhouding tot het huishoudinkomen van de woningzoekende[, met toepassing van de volgende tabel:

Leeftijd	Huishoudensgrootte	Huishoudinkomen	Huurprijs tot
Tot AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met € [bedrag (bijvoorbeeld 25.475)]	€ [bedrag (bijvoorbeeld 647,19)]
	Twee personen	Tot en met € [bedrag (bijvoorbeeld 34.575)]	€ [bedrag (bijvoorbeeld 647,19)]
	Drie of meer personen	Tot en met € [bedrag (bijvoorbeeld 34.575)]	€ [bedrag (bijvoorbeeld 693,60)]
Vanaf AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met € [bedrag (bijvoorbeeld 25.075)]	€ [bedrag (bijvoorbeeld 647,19)]
	Twee personen	Tot en met € [bedrag (bijvoorbeeld 33.800)]	€ [bedrag (bijvoorbeeld 647,19)]
	Drie of meer personen	Tot en met € [bedrag (bijvoorbeeld 33.800)]	€ [bedrag (bijvoorbeeld 693,60)]

]

b. De omvang van de huurwoonruimte in relatie tot de omvang en de samenstelling van het huishouden van de woningzoekende[, met toepassing van de volgende tabel:

		Huishouden naar persoon	Huishouden naar personen
Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	Niet van toepassing	1 of 2	1 of 2
2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
	> 60 m2	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
	60-80 m2	2 of meer	1 of meer
	> 80 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m2	2 of meer	2 of meer
	> 60 m2	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer

	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m2	7 of meer	7 of meer
	> 80 m2	8 of meer	8 of meer

]

c. Of de huurwoonruimte is aangemerkt als een woonruimte die passend is voor een specifieke groep zoals [ouderen vanaf **[leeftijd]** jaar of ouder **EN/OF** jongeren tot **[leeftijd]** jaar **EN/OF** personen die afhankelijk zijn van een rolstoelgeschikte woonruimte.]

d. Bijzondere passendheidsvereisten die blijken uit de urgentieverklaring.

e. De plek waar de woonruimte zich bevindt. Dat is bijvoorbeeld van belang voor wie binnen een bepaalde afstand van een bepaalde instelling moet wonen, of afhankelijk is van mantelzorg of mantelzorg geeft.

2. Als de prijsontwikkeling daartoe aanleiding geeft, kan het college de in het eerste lid, onder a, vermelde bedragen indexeren.

Artikel 2:8 Urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd bij het college met behulp van het door het college vastgestelde aanvraagformulier. Uit het aanvraagformulier blijkt welke gegevens moeten worden verstrekt.

2. Voor een urgentieverklaring komen in aanmerking:

a. de vergunninghouders die vallen onder de taakstelling voor de gemeente, opgelegd op grond van artikel 28 van de wet;

b. de in artikel 12, derde lid, van de wet aangewezen woningzoekenden;

[c. de woningzoekenden die hun huurwoonruimte hebben of zullen moeten verlaten in verband met echtscheiding of de beëindiging van samenwoning;

d. de woningzoekenden die hun huurwoonruimte hebben of zullen moeten verlaten in verband met de renovatie of onbewoonbaarheid van de door hen bewoonde woonruimte;

e. de woningzoekenden die hun huurwoonruimte hebben of zullen moeten verlaten in verband met een Wmo-indicatie;

f.....].

3. De aanvrager kan verzoeken in de verklaring te vermelden dat de huurwoonruimte voor zijn huishouden aan bijzondere passendheidsvereisten moet voldoen vanwege een Wmo-indicatie of om andere redenen. Het college kan daarover nadere gegevens opvragen.

4. De urgentieverklaring is gedateerd en vermeldt de naam van de houder van de verklaring, de samenstelling van het huishouden, de urgentiecategorie waartoe de woningzoekende behoort, en in voorkomend geval de bijzondere passendheidsvereisten.

Artikel 2:9 Rangorde huurwoonruimten

1. [Voor de helft **OF** Voor **[aantal (maximaal 50)]** procent van de vergunningplichtige huurwoonruimte komt als eerste in aanmerking de categorie woningzoekenden met een

economische of maatschappelijke binding met [de wijk **OF** de kern **OF** de gemeente **OF** de woningmarktregio].

2. In de rangorde voor de toewijzing van vergunningplichtige huurwoonruimte gaan vervolgens de houders van een urgentieverklaring voor de andere woningzoekenden.

3. Voor de rangorde van de houders van een urgentieverklaring gelden de volgende regels:

a. als eerste komen in aanmerking de categorie vergunninghouders die vallen onder de taakstelling voor de gemeente, opgelegd op grond van artikel 28 van de wet, alsmede de in artikel 12, derde lid, van de wet genoemde categorieën woningzoekenden. Voor deze laatste categorie is, overeenkomstig de afspraak met de gemeenten van de woningmarktregio, [**aantal**] procent van de beschikbare huurwoonruimte gereserveerd;

b. hierna komen de overige houders van een urgentieverklaring in aanmerking;

c. binnen elke categorie of subcategorie woningzoekenden met een urgentieverklaring wordt de rangorde bepaald door de datum van de urgentieverklaring.

4. Voor de rangorde van de in het inschrijfsysteem ingeschreven woningzoekenden zonder urgentieverklaring gelden de volgende regels:

a. binnen deze categorie hebben de woningzoekenden die tot een vitale beroepsgroep behoren voorrang. De vitale beroepsgroepen zijn aangewezen in de bijlage bij dit artikel;

b. binnen deze categorie hebben vervolgens voorrang woningzoekenden die verhuizen van een betaalbare huurwoning met minstens [**aantal**] kamers naar een woning die is aangemerkt als passend voor ouderen van [**leeftijd**] jaar of ouder;

c. hierna komen de overige ingeschreven woningzoekenden in aanmerking, daarbij wordt de rangorde bepaald door de datum van de inschrijving in het systeem van woningzoekenden.

5. Als de regionale afspraak wordt gewijzigd, past het college het in het derde lid, onder a, genoemde percentage daaraan aan.

6. Als een woningzoekende die al over een huisvestingsvergunning voor een woonruimte beschikt, een andere huisvestingsvergunning voor een huurwoonruimte krijgt en daarvan gebruik maakt, vervalt daarmee de eerdere huisvestingsvergunning.

Artikel 2:10 Doorbreken rangorde

Het college kan in afwijking van de artikelen 2:7 en 2:9 een huisvestingsvergunning verlenen aan een huishouden dat door bijzondere omstandigheden ogenblikkelijk huurwoonruimte nodig heeft.

Artikel 2:11 Aanvraag huisvestingsvergunning huurwoonruimte

Een huisvestingsvergunning voor een huurwoonruimte wordt aangevraagd bij het college met behulp van het door het college vastgestelde aanvraagformulier. Uit het aanvraagformulier blijkt welke gegevens moeten worden verstrekt.

Artikel 2:12 Huisvestingsvergunning huurwoonruimte

1. Het college beoordeelt aan de hand van de artikelen 2:7 tot en met 2:10 of de woonruimte passend is en of de woningzoekende ook overigens in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning.

2. De huisvestingsvergunning voor een huurwoonruimte vermeldt in ieder geval:

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

- b. de naam van de vergunninghouder;
- c. de samenstelling van het huishouden;
- d. de bepaling dat de vergunninghouder de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik moet nemen, omdat de vergunning anders vervalt.

Artikel 2:13 Vruchteloze aanbieding

Als [termijn (bijvoorbeeld drie maanden)] na de publicatie overeenkomstig artikel 2:5, eerste lid, van het vrijkomen van een huurwoonruimte nog geen huisvestingsvergunning daarvoor is verleend, kan de woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik worden gegeven en genomen. De verboden van artikel 8 van de wet zijn dan niet van toepassing.

Paragraaf 2.2 Vergunningplichtige koopwoonruimte

Artikel 2:14 Vergunningplichtige koopwoonruimte

Nieuw gebouwde, betaalbare koopwoonruimten, [aangewezen in de bijlage bij dit artikel], die aan de eerste eigenaar worden verkocht, zijn vergunningplichtig.

Artikel 2:15 Melding en publicatie koopwoonruimte

1. Een aanbieder bij wie vergunningplichtige koopwoonruimte beschikbaar komt voor verkoop publiceert dit op de website [naam website].
2. De publicatie bevat in ieder geval:
 - a. het adres en de koopprijs van de koopwoonruimte, alsmede het aantal vertrekken daarvan;
 - b. de mededeling dat de koopwoonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden zonder huisvestingsvergunning van het college, en
 - c. de eventuele voorrangsregels die specifiek op de koopwoonruimte van toepassing zijn in verband met de aard van de woonruimte.

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

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:

1. koopwoonruimte met een koopprijs tot [bedrag] wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot [inkomensgrens];
2. ééngezinsskoopwoonruimten wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste drie personen;
3. koopwoonruimten met ten minste vier kamers wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste vier personen;
4. koopwoonruimte met [specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk)] wordt voorrang gegeven aan [huishoudens met een desbetreffende indicatie];
5. [woonruimte met bepaalde aard, grootte of prijs] wordt voorrang verleend aan [categorie woningzoekenden].

Artikel 2:17 Voorrang bij economische of maatschappelijke binding en vitale beroepen [(Variant 1)]

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in artikel 2:14 aangewezen categorieën koopwoonruimte kan bij [percentage] voorrang gegeven worden aan:

1. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan **[omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een deel van de gemeente)]**; en
2. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, voor zover zij **[tenminste (aantal) uren per week] [binnen de gemeente]** werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep. De vitale beroepsgroepen zijn aangewezen in de bijlage bij artikel 2:9, vierde lid, onder a.

OF

(Variant 2)

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor de in de in artikel 2:14 aangewezen categorieën koopwoonruimte kan voorrang gegeven worden aan:
 - a. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan **[omschrijving gebied (bijvoorbeeld benoemen woningmarktregio, gemeente of een deel van de gemeente)]**; en
 - b. woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, voor zover zij **[tenminste (aantal) uren per week] [binnen de gemeente]** werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep. De vitale beroepsgroepen zijn aangewezen in de bijlage bij artikel 2:9, vierde lid, onder a.
2. De in het eerste lid bedoelde voorrang is van toepassing op de volgende in artikel 2:14 aangewezen categorieën koopwoonruimte:
 - a. [...];
 - b. [...]; en
 - c. [...].

Artikel 2:18 Rangorde koopwoonruimten

1. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens in aanmerking:
 - a. de woningzoekenden als bedoeld in artikel 2:17 aan wie ook overeenkomstig artikel 2:16 voorrang verleend wordt, van wie eerst de woningzoekenden die tenminste **[aantal uren per week]** binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep;
 - b. de overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 2:17, van wie eerst de woningzoekenden die tenminste **[aantal uren per week]** binnen de gemeente werkzaam zijn in een vitale beroepsgroep;
 - c. de woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 2:16 voorrang verleend wordt;
 - d. andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met c.
- [2. Als op grond van het eerste lid meer dan één woningzoekende voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt, wordt de vergunning door loting toegewezen aan één van deze woningzoekenden.

OF

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

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

4. Als een woningzoekende die al over een huisvestingsvergunning voor woonruimte beschikt, een andere huisvestingsvergunning voor een koopwoonruimte krijgt en daarvan gebruik maakt, vervalt daarmee de eerdere huisvestingsvergunning.

Artikel 2:19 Aanvraag huisvestingsvergunning koopwoonruimte

Een huisvestingsvergunning voor een koopwoonruimte wordt aangevraagd bij het college met behulp van het door het college vastgestelde aanvraagformulier. Uit het aanvraagformulier blijkt welke gegevens moeten worden verstrekt.

Artikel 2:20 Huisvestingsvergunning koopwoonruimte

1. Het college beoordeelt aan de hand van de artikelen 2:16 tot en met 2:18 of de woonruimte passend is en of de woningzoekende ook overigens in aanmerking komt voor de huisvestingsvergunning.

2. De huisvestingsvergunning voor een koopwoonruimte vermeldt in ieder geval:

- a. een aanduiding van de koopwoonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
- b. de naam van de vergunninghouder;
- c. de samenstelling van het huishouden;
- d. de bepaling dat de vergunninghouder de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik moet nemen, omdat de vergunning anders vervalt.

Artikel 2:21 Vruchteloze aanbidding

Als [termijn (bijvoorbeeld drie maanden)] na de publicatie overeenkomstig artikel 2:15, eerste lid, nog geen huisvestingsvergunning daarvoor is verleend, kan de woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik worden gegeven en genomen. De verboden van artikel 8 van de wet zijn dan niet van toepassing.

[Hoofdstuk 3. Vergunningplichtige standplaatsen woonwagens]

Artikel 3:1 Aanwijzing woonwagenlocaties

De standplaatsen waarop dit hoofdstuk betrekking heeft zijn gelegen op [de volgende woonwagenlocaties:

[a. naam woonwagenlocatie];

[b. naam woonwagenlocatie] en

[c. naam woonwagenlocatie].

OF: de woonwagenlocaties die in de bijlage bij dit artikel zijn aangegeven].

Artikel 3:2 Huisvestingsvergunning standplaatsen

1. Een standplaats voor een woonwagen mag alleen in gebruik worden genomen met een huisvestingsvergunning van het college voor de standplaats ('vergunningplichtige standplaats').
2. De huisvestingsvergunning kan alleen worden verleend voor een standplaats op een bij artikel 3:1 aangewezen woonwagenlocatie.
3. De huisvestingsvergunning kan alleen worden verleend aan een meerderjarige persoon die is ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen of die al beschikt over een huisvestingsvergunning voor een andere standplaats [in de gemeente **OF** in de woningmarktregio].

Artikel 3:3 Inschrijfsysteem standplaatsen

1. Het college zorgt voor een inschrijfsysteem voor standplaatsen, waarin alleen standplaatszoekenden kunnen worden ingeschreven die deel uitmaken van een culturele groep waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit. Daartoe worden in elk geval gerekend Roma, Sinti, alsmede reizigers en circus- en kermisfamilies met een woonwagenverleden.
2. Bij overlijden van de standplaatszoekende vervalt de inschrijving. Een lid van het huishouden van de overledene kan aanspraak maken op de inschrijving in het inschrijfsysteem, met behoud van de inschrijfdatum, mits deze persoon op de datum van overlijden op hetzelfde adres als de overledene in de gemeentelijke basisregistratie personen stond geregistreerd.
3. De inschrijving van een standplaatszoekende vervalt niet als de standplaatszoekende een huisvestingsvergunning op grond van hoofdstuk 2 krijgt.
4. Zodra een standplaats vrijkomt, stelt het college de ingeschrevenen in het inschrijfsysteem daarvan in kennis en wijst het hen erop dat zij een aanvraag om een huisvestingsvergunning voor die standplaats kunnen indienen.

Artikel 3:4 Rangorde standplaatszoekenden bestaande woonwagenlocatie

1. Dit artikel is van toepassing als artikel 3:5 niet van toepassing is.
2. Voor het krijgen van een huisvestingsvergunning voor een standplaats komen achtereenvolgens in aanmerking:
 - a. standplaatszoekenden die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen en die een urgentieverklaring hebben;
 - b. standplaatszoekenden die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen en die in de eerste of de tweede graad verwant zijn aan een hoofdbewoner op de betreffende woonwagenlocatie, met dien verstande dat een eerstegraads verwant voorgaat op een tweedegraads verwant;
 - c. standplaatszoekenden met een huisvestingsvergunning voor een andere standplaats op de betreffende woonwagenlocatie;
 - d. standplaatszoekenden die inwonen bij en in familiërelatie staan tot een hoofdbewoner op een andere standplaats op de betreffende woonwagenlocatie;
 - e. standplaatszoekenden die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen en een economische of maatschappelijke binding met de gemeente hebben;
 - f. standplaatszoekenden die inwonen bij en in een familiërelatie staan tot een hoofdbewoner op een standplaats op een andere woonwagenlocatie in de gemeente;
 - g. overige standplaatszoekenden in de gemeente die staan ingeschreven in het inschrijfsysteem;

[h. overige standplaatszoekenden uit de woningmarktregio die staan ingeschreven in het inschrijfsysteem EN/OF

i. overige standplaatszoekenden uit de provincie].

3. Voor elk van de categorieën, genoemd in het tweede lid, geldt dat een standplaatszoekende met een eerdere inschrijfdatum voorgaat op iemand met een latere inschrijfdatum.

4. Als een standplaatszoekende in aanmerking wil komen voor toepassing van de voorrangsregeling van het tweede lid, kan het college vragen dat standplaatszoekende aannemelijk maakt dat deze aan de daar genoemde vereisten voldoet.

[5. Een adviescommissie van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert het college over de toepassing van de voorrangsregeling voor zover het standplaatszoekenden betreft die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen.]

6. Het college kan om redenen van passendheid afwijken van de rangorde van het tweede lid. Deze afwijking wordt in de verleningsbeschikking afzonderlijk gemotiveerd.

7. Als een standplaatszoekende die al over een huisvestingsvergunning voor een standplaats beschikt, een andere huisvestingsvergunning krijgt en daarvan gebruik maakt, vervalt daarmee de eerdere huisvestingsvergunning.

Artikel 3:5 Rangorde standplaatszoekenden nieuwe woonwagenlocatie

1. Dit artikel is van toepassing op standplaatsen waarvoor voor het eerst vergunning wordt verleend op een woonwagenlocatie die voor het eerst in gebruik wordt genomen.

2. Voor het krijgen van een huisvestingsvergunning voor een standplaats komen achtereenvolgens in aanmerking:

a. standplaatszoekenden die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen en die een urgentieverklaring hebben;

b. standplaatszoekenden die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen en die in de eerste of de tweede graad verwant zijn aan een hoofdbewoner op een bestaande woonwagenlocatie in de gemeente, met dien verstande dat een eerstegraads verwant voorgaat op een tweedegraads verwant;

c. standplaatszoekenden die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen en een economische of maatschappelijke binding met de gemeente hebben;

d. overige standplaatszoekenden in de gemeente die staan ingeschreven in het inschrijfsysteem;

[e. overige standplaatszoekenden uit de woningmarktregio die staan ingeschreven in het inschrijfsysteem EN/OF

f. overige standplaatszoekenden uit de provincie].

3. Voor elk van de categorieën, genoemd in het tweede lid, geldt dat een standplaatszoekende met een eerdere inschrijfdatum voorgaat op iemand met een latere inschrijfdatum.

4. Als een standplaatszoekende in aanmerking wil komen voor toepassing van de voorrangsregeling van het tweede lid, kan het college verlangen dat standplaatszoekende aannemelijk maakt dat deze aan de daarin genoemde vereisten voldoet.

5. Het college kan om redenen van passendheid afwijken van de rangorde van het tweede lid. Deze afwijking wordt in de verleningsbeschikking afzonderlijk gemotiveerd.

6. Als een standplaatszoekende die al over een huisvestingsvergunning voor een standplaats beschikt, een andere huisvestingsvergunning krijgt en daarvan gebruik maakt, vervalt daarmee de eerdere huisvestingsvergunning.

Artikel 3:6 Urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd bij het college met behulp van het door het college vastgestelde aanvraagformulier. Uit het aanvraagformulier blijkt welke gegevens moeten worden verstrekt.

2. De urgentieverklaring is gedateerd en vermeldt de naam van de houder van de verklaring, de samenstelling van zijn huishouden en de culturele groep waartoe de standplaatszoekende behoort.

[Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad]

Paragraaf 4.1 Onttrekken, samenvoegen, omzetten en splitsen van woonruimte

Artikel 4:1 Aanwijzing onttrekkingsvergunningplichtige handelingen en hospitaregeling

1. Voor de in het tweede lid genoemde categorieën woonruimte geldt dat deze niet zonder onttrekkingsvergunning van het college 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 aan de bestemming tot bewoning mogen worden onttrokken of onttrokken mogen worden gehouden;

b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte mogen worden samengevoegd of samengevoegd mogen worden gehouden;

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

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

e. tot twee of meer zelfstandige woonruimten mogen worden verbouwd of in die verbouwde staat mogen worden gehouden.

2. De in het eerste lid bedoelde categorieën woonruimte zijn:

[a. woonruimten in eigendom van een [woningcorporatie **EN/OF** particuliere verhuurder] met een [huurprijs beneden € [bedrag] **EN/OF** een WOZ-waarde beneden € [bedrag] die [volgens het waarderingsstelsel voor woonruimte, opgenomen in bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte, een waardering van [aantal] punten of minder hebben **EN/OF** in de volgende delen van de gemeente liggen:

- [naam gemeentedeel];

- [naam gemeentedeel] en

- [naam gemeentedeel].

OF

a. woonruimten die in de in de bijlage bij dit artikel aangegeven delen van de gemeente liggen en die tenminste één van de volgende kenmerken bezitten:

1. [omschrijving aard] of
2. [omschrijving grootte].

OF

a. woonruimten die in de in de bijlage bij dit artikel aangegeven delen van de gemeente liggen en die elk van de volgende kenmerken bezitten:

1. [omschrijving aard] en
2. [omschrijving grootte].]

[b. ...].

3. Het eerste lid is niet van toepassing op:

a. Inwoning en hospitaverhuur. Hiervan is sprake als:

1. een bestaand huishouden inwoning of huisvesting verleent aan maximaal [één ander huishouden **OF** twee andere huishoudens]; en,
2. op voorhand niet de wens bestaat om het adres met het andere huishouden te delen, blijkende uit het feit dat het eerste huishouden in dezelfde samenstelling de woonruimte minimaal twee jaar zonder het andere huishouden heeft bewoond.

[b. ...].

Artikel 4:2 Aanvraag onttrekkingsvergunning

Bij de aanvraag van een onttrekkingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. naam en adres van de eigenaar;
- b. gegevens over de bestaande situatie, zoals de huurprijs, het aantal kamers, de woonoppervlakte, de woonlaag en de staat van onderhoud;
- c. gegevens over de beoogde situatie met betrekking tot, voor zover van toepassing, de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening en de bouwvergunning;
- d. [...].

Artikel 4:3 Beperkingen, voorwaarden en voorschriften

1. Een onttrekkingsvergunning kan voor een beperkte duur worden verleend als de vergunde onttrekking voorziet in een tijdelijke behoefte.
2. Aan de onttrekkingsvergunning kunnen door het college ook andere beperkingen, alsmede voorwaarden en voorschriften worden verbonden.

Artikel 4:4 Weigeringsgronden

Een onttrekkingsvergunning kan alleen worden geweigerd op één of meer van de volgende gronden:

- a. als naar het oordeel van het college het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. als het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet voldoende kan worden gediend door beperkingen of voorschriften aan de vergunning te verbinden;
- c. als 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;
- d. [...].

Paragraaf 4.2 Splitsing in appartementsrechten

Artikel 4.5 Aanwijzing splitsingsvergunningsplichtige gebouwen

1. Voor de in het tweede lid genoemde categorieën gebouwen geldt dat deze niet zonder splitsingsvergunning van het college als bedoeld in artikel 22 van de wet mogen worden gesplitst in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, eerste en vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek, wanneer een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten om een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte te gebruiken.

2. De in het eerste lid bedoelde categorieën woonruimte zijn de woonruimten in eigendom van [een woningcorporatie **OF** **[andere verhuurder(s)]**] [die in één van de volgende delen van de gemeente liggen:

- [...];
- [...] en
- [...]

OF

die in één van de in de in bijlage bij dit artikel aangegeven delen van de gemeente liggen en die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:

1. [omschrijving aard];
2. [omschrijving grootte].
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. onzelfstandige woonruimte;
 - b. [...].

Artikel 4:6 Aanvraag splitsingsvergunning

Bij de aanvraag van een splitsingsvergunning worden in elk geval de volgende gegevens verstrekt:

- a. een tekening als bedoeld in artikel 5:109, tweede lid, 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 een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud geeft;
- c. [...].

Artikel 4:7 Beperkingen, voorwaarden en voorschriften

1. De splitsingsvergunning kan voor een beperkte duur worden verleend als de vergunde splitsing voorziet in een tijdelijke behoefte.
2. Aan de splitsingsvergunning kunnen ook andere beperkingen, alsmede voorwaarden en voorschriften worden verbonden

Artikel 4:8: Weigeringsgronden

De splitsingsvergunning kan alleen worden geweigerd op een of meer van de volgende gronden:

- a. als naar het oordeel van het college het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;

- b. als het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet voldoende kan worden gediend door beperkingen of voorschriften aan de splitsingsvergunning te verbinden;
- c. als 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 5. Toeristische verhuur van woonruimte]

Artikel 5:1 Vormen van toeristische verhuur

[1. In dit hoofdstuk worden de volgende vormen van toeristische verhuur van woonruimte onderscheiden:

- A. toeristische woningverhuur kort: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van hoogstens een maand;
- B. toeristische woningverhuur lang: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van meer dan een maand maar niet meer dan zes maanden;
- C. tweede woning: verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van meer dan zes maanden aan iemand die zijn hoofdverblijf elders heeft en daar als ingezetene is ingeschreven in de basisregistratie personen;
- D. toeristische kamerverhuur kort: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van hoogstens een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft;
- E. toeristische kamerverhuur lang: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van meer dan een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft;
- F. [...].

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

OF

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de volgende vormen van toeristische verhuur van woonruimte:

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

2. Het eerste lid is niet van toepassing op recreatiewoningen, woningruil en huisbewaring.]

Artikel 5:2 Registratienummer

- 1. Voor de woonruimte in een in het derde lid genoemd gebied geldt dat deze niet mag worden aangeboden voor **[beschrijving verhuurvorm]** toeristische verhuur zonder daarbij het registratienummer van de woonruimte te vermelden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.
- 2. Voor elke te verhuren woonruimte wordt een registratienummer aangevraagd via de website **[naam website]**
- 3. De in het eerste lid bedoelde gebieden *[en vormen van toeristische verhuur]* zijn:

- a. **[aangewezen gebied]**: **[één of meer letters uit de opsomming in artikel 5:1, variant 1, eerste lid]** (alleen als dit van toepassing is op grond van het eerste lid) EN/OF **[aantal nachten]**;
- b. [...].

Artikel 5:3 Nachtenmaximum en meldplicht

1. Als bij woonruimte in een in het derde lid van het in artikel 5:2 aangewezen gebied een aantal nachten is genoemd, is het verboden de woonruimte in een kalenderjaar voor meer dan het daar genoemde aantal nachten in gebruik te geven voor toeristische verhuur.
2. Dan is het bovendien verboden deze woonruimte in gebruik te geven voor toeristische verhuur zonder dat de aanbieder dit tevoren aan het college heeft gemeld met gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente. Een melding kan meer dan één nacht betreffen.
3. Als het college iemand die een dienst verleent, gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, er schriftelijk van in kennis heeft gesteld dat een woonruimte al voor het toegestane aantal nachten in dat kalenderjaar voor toeristische verhuur in gebruik is gegeven, is het die dienstverlener voor de rest van het kalenderjaar verboden voor die woonruimte aanbiedingen voor toeristische verhuur te tonen.

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

1. In de volgende gebieden mag woonruimte niet in gebruik worden gegeven voor *[de daarbij vermelde vorm of vormen van]* toeristische verhuur zonder vergunning toeristische verhuur van het college of in afwijking daarvan:
 - a. **[aangewezen gebied]**: **[één of meer letters uit de opsomming in artikel 5:1, variant 1, eerste lid]** (alleen als dit van toepassing is op grond van het eerste lid) EN/OF **[aantal nachten]**;
 - b. [...].
2. Het college kan voor een gebied een maximum aantal vergunningen vaststellen voor *[de daarbij aangewezen vormen van]* toeristische verhuur. In dat geval worden de vergunningen verleend voor de duur van hoogstens **[aantal]** jaar ('tijdelijke vergunningen').

[3. Als wijziging van de omstandigheden die hebben geleid tot een aanwijzing in het eerste lid daartoe aanleiding geeft, kan het college bij nadere regels voor het daarin genoemde gebied [en voor de daarin genoemde vorm of vormen van toeristische verhuur] vrijstelling verlenen van het verbod van het eerste lid.]

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

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

1. Een vergunning voor toeristische verhuur van woonruimte wordt aangevraagd bij het college met behulp van het door het college vastgestelde, digitale aanvraagformulier. Uit het aanvraagformulier blijkt welke gegevens moeten worden verstrekt.

2. De vergunning moet worden geweigerd als voor een gebied een maximum is vastgesteld op grond van artikel 5:3, eerste lid, in verbinding met artikel 5:2, derde lid, en dat maximum al is bereikt.
 3. Behalve op grond van de toepassing van artikel 25 van de wet (Bibob-toets), kan een vergunning ook worden geweigerd:
 - a. als het verlenen van de vergunning naar het oordeel van het college zou leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het leefmilieu in de omgeving van de woonruimte, en daaraan niet kan worden tegemoetgekomen door het verbinden van beperkingen of voorwaarden aan de vergunning;
 - b. [...].
 4. Aan een vergunning kunnen de volgende beperkingen en voorwaarden verbonden worden:
 - a. een maximum aantal nachten waarvoor de woonruimte in een bepaalde periode van het jaar of in een kalenderjaar in gebruik mag worden gegeven voor toeristische verhuur;
 - b. een maximum aantal personen dat in de woonruimte mag worden gehuisvest;
 - c. de voorwaarde dat de zorgplicht van artikel 5:8 voldoende wordt nageleefd;
 - d. [...].
- [5. Een aanvraag van een vergunning voor toeristische verhuur wordt mede aangemerkt als een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 4:1, eerste lid, aanhef en onder a, als die vergunning ook voor de toeristische verhuur is vereist.]*

Artikel 5:6 Tijdelijke vergunningen[, overgangsbepaling]

1. Voor tijdelijke vergunningen gelden de volgende bepalingen, in afwijking in zoverre van artikel 5:5.
 2. Minstens eens per jaar publiceert het college op de website van de gemeente hoeveel vergunningen voor tijdelijke verhuur kunnen worden verleend voor elk op grond van artikel 5:4, eerste lid, aangewezen gebied *[en elke daarbij genoemde vorm van toeristische verhuur]*. Daarbij stelt zij gegadigden voor deze vergunningen in de gelegenheid om een aanvraag in te dienen vóór een daarbij te noemen datum, die minstens een maand na de publicatie valt. Op aanvragen om een tijdelijke vergunning die bij een andere gelegenheid worden gedaan, is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.
 3. Voor zover de aanvragen om tijdelijke vergunningen niet moeten worden afgewezen op grond van artikel 25 van de wet (Bibob-toets) of artikel 5:5, tweede lid, worden de tijdelijke vergunningen toegewezen op basis van een loting, die wordt verricht door een door het college aan te wijzen notaris en waarbij de aanvragers aanwezig kunnen zijn.
- [4. Voor aanbieders die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van dit artikel aanboden voor toeristische verhuur en die tijdig een tijdelijke vergunning hebben aangevraagd maar van wie die aanvraag is afgewezen op grond van de eerste trekking, geldt het verbod van artikel 5:4, eerste lid, niet gedurende een jaar nadat de afwijzing aan hen is bekendgemaakt.]*

Artikel 5:7 Ontheffingsplicht toeristische verhuur

1. In de volgende gebieden mag woonruimte niet in gebruik worden gegeven voor [de daarbij vermelde vorm of vormen van] toeristische verhuur zonder ontheffing van het college of in afwijking daarvan:

a. [aangewezen gebied]: [één of meer letters uit de opsomming in artikel 5:1, variant 1, eerste lid (alleen als dit van toepassing is op grond van het eerste lid)] EN/OF [aantal nachten];

b. [...].

2. Een aanvraag van een ontheffing voor toeristische verhuur van woonruimte wordt aangevraagd bij het college met behulp van het door het college vastgestelde, digitale aanvraagformulier. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

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

a. [...];

b. [...].

4. Een ontheffing kan worden verleend voor een bepaalde termijn. De overgangsbepaling artikel 5:4, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

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

Artikel 5:8 Zorgplicht aanbieder

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

Artikel 5:9 Jaarverbod toeristische verhuur

1. Als een overtreding van één van de artikelen 5:2 tot en met 5:4, 5:7 en 5:8 wordt geconstateerd, en aan de betrokken aanbieder binnen het tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering tweemaal of vaker een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van het betrokken artikel of het daarmee overeenkomende artikel van de toen geldende Huisvestingsverordening, kan het college de aanbieder een verbod opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur gedurende hoogstens een jaar.

2. Het college kan in dat geval tevens aan iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte een aanwijzing geven om aanbiedingen voor toeristische verhuur van een aanbieder aan wie een jaarverbod is opgelegd op grond van het eerste lid, te blokkeren voor de periode waarvoor het verbod geldt.

[Hoofdstuk 6. Opkoopbescherming]

Artikel 6:1 Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- beschermde woonruimte: de in artikel 6:2, tweede lid, aangewezen woonruimte;
- datum van inschrijving: de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;

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

Artikel 6:2 Vergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Voor de woonruimte die in het tweede en derde lid is aangewezen als beschermde woonruimte, geldt dat het gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar, verboden is deze te verhuren of in gebruik te geven zonder vergunning opkoopbescherming van het college.

2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen de bestaande woonruimte:

- waarvan de WOZ-waarde [niet meer bedraagt dan € [bedrag] **OF** niet minder bedraagt dan € [bedrag] maar niet meer dan € [bedrag]];
- die op de datum van inschrijving vrij was van huur en gebruik, in verhuurde of gebruikte staat was voor een periode van minder dan zes maanden of werd verhuurd met een vergunning opkoopbescherming;
- waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt;
- die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie; en
- die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.]

[3. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen de bestaande woonruimte die gelegen is in de volgende delen van de gemeente:

- [...];
- [...]; en
- [...].

OF

- die gelegen is in een in de bijlage bij dit artikel aangegeven deel van de gemeente.]

Artikel 6:3 Aanvraag vergunning opkoopbescherming

Een aanvraag van een vergunning opkoopbescherming wordt aangevraagd bij het college met behulp van het door het college vastgestelde, digitale aanvraagformulier. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

Artikel 6:4 Gevallen waarin vergunning moet worden verleend

Als artikel 43, eerste lid, van de wet (Bibob-weigering) niet van toepassing is, moet de vergunning opkoopbescherming in elk geval worden verleend in de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a tot en met c, van de wet. In dat geval wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd of in gebruik gegeven, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt van rechtswege zodra deze persoon niet degene is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 6:5 Gevallen waarin vergunning kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (Bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de vergunning opkoopbescherming worden verleend:

- a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;
- b. als de beschermde woonruimte door een gecertificeerde of door de gemeente of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een Wmo-indicatie; of
- c. [...].

2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (Bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de vergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren of in gebruik geven van de beschermde woonruimte naar het oordeel van het college zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.

3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 6:4, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 6:6 Intrekken van vergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (Bibob-intrekking), kan een vergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:

- a. als blijkt dat de vergunning is verleend op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest;
- b. [...]

[Hoofdstuk 7. Bestuurlijke boetes]

Artikel 7:1 Boetecategorieën

De in de artikelen 7:2 en 7:3 genoemde boetecategorieën zijn die, genoemd in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

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

1. Voor het overtreden van artikel 8, eerste lid, van de wet door het zonder huisvestingsvergunning in gebruik nemen van vergunningplichtige huurwoonruimte (**zie artikel 2:3**) kan het college de overtreder een bestuurlijke boete van de eerste categorie opleggen.

2. Voor het overtreden van artikel 8, eerste lid, van de wet door het zonder huisvestingsvergunning in gebruik nemen van een standplaats (**zie artikel 3:2**) kan het college de overtreder een bestuurlijke boete van de eerste categorie opleggen.

3. Voor het overtreden van artikel 8, tweede lid, van de wet door het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven van vergunningplichtige koopwoonruimte (**zie artikel 2:14**) kan het college de overtreder een bestuurlijke boete van de vierde categorie opleggen.

4. Voor het overtreden van artikel 21 van de wet door te handelen zonder onttrekkingsvergunning (**zie artikel 4:1**) kan het college de overtreder een bestuurlijke boete van de vierde categorie opleggen. Als deze overtreding wordt geconstateerd en aan de overtreder binnen het tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering tweemaal of vaker een bestuurlijke boete is opgelegd

voor overtreding van hetzelfde verbod, kan het college een bestuurlijke boete van de vijfde categorie opleggen.

5. Voor het overtreden van artikel 22 van de wet door te handelen zonder splitsingsvergunning (**zie artikel 4:5**) kan het college de overtreder een bestuurlijke boete van de vierde categorie opleggen.

6. Voor het overtreden van artikel 41, eerste lid, van de wet door het zonder vergunning opkoopbescherming in gebruik geven van beschermde woonruimte (**zie artikel 6:2**) kan het college de overtreder een bestuurlijke boete van de vierde categorie opleggen. Als deze overtreding wordt geconstateerd en aan de overtreder binnen het tijdvak van vier jaren voorafgaand aan de constatering een bestuurlijke boete is opgelegd voor de overtreding van hetzelfde verbod, kan het college een bestuurlijke boete van de vijfde categorie opleggen.

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

1. Voor het overtreden van de in het tweede lid genoemde bepalingen van de wet kan het college de overtreder een bestuurlijke boete van de vierde categorie opleggen:

a. artikel 23a, eerste of derde lid, van de wet (toeristische verhuur zonder registratienummer; zie artikel 5:2);

b. artikel 23b, eerste of tweede lid, van de wet (nachtenmaximum overschrijden of niet melden overnachting die onder het maximum valt; zie artikel 5:3, eerste en tweede lid);

c. artikel 23c, eerste lid, van de wet (toeristisch verhuren zonder vergunning; zie artikel 5:4);

d. artikel 23d, eerste lid, van de wet (informatieplicht publiceersders jegens toeristische verhuurders);

e. artikel 23e van de wet (publiceren aanbiedingen na melding van overschrijding nachtenmaximum; zie artikel 5:3, derde lid);

f. artikel 24 van de wet (overtreden beperking of voorwaarde vergunning door toeristisch verhuurder; zie artikel 5:5, vierde lid);

g. artikel 33a, aanhef en onder a, van de wet (jaarverbod toeristische verhuur na herhaalde overtreding; zie artikel 5:9, eerste lid);

h. artikel 33a, aanhef en onder b, van de wet (aanwijzing aan digitaal platform negeren; zie artikel 5:9, tweede lid).

2. Als een overtreding van artikel 33a, aanhef en onder b, van de wet wordt geconstateerd, en aan de overtreder binnen het tijdvak van vijf jaren voorafgaand aan deze overtreding tweemaal of vaker een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van die bepaling of van de overeenkomstige bepaling in de toen geldende Huisvestingsverordening, kan het college een bestuurlijke boete van de vijfde categorie opleggen.

Hoofdstuk 8. Slotbepalingen

Artikel 8:1 Intrekking oude verordening en overgangsrecht

1. De [citeertitel oude verordening] wordt ingetrokken.

2. Besluiten, genomen op grond van de [citeertitel oude verordening] gelden als besluiten genomen op grond van deze verordening.

Artikel 8:2 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op **[datum]** en vervalt op **[datum (hooguit vier jaar later)]**.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening **[naam gemeente jaartal]**.

Bijlagen

Bijlage bij artikel 2:9

Aanwijzing vitale beroepen

[Bijlage bij artikel 2:14]

Aanwijzing vergunningplichtige koopwoonruimte

[Bijlage bij artikel 3:1]

Aanwijzing woonwagenlocaties

[Bijlage bij artikel 4:1]

Aanwijzing gebieden waar een onttrekkingsvergunning is vereist

[Bijlage bij artikel 4:5]

Aanwijzing gebieden waar een splitsingsvergunning is vereist

[Bijlage bij artikel 6:2]

Aanwijzing gebieden met opkoopbescherming

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

De voorzitter,

De griffier,

Model Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden 2026 (nieuw model, maart 2026)

Leeswijzer modelbepalingen

- [...] of [iets] = door gemeente in te vullen, zie bijvoorbeeld artikel 2, tweede lid.
- [iets **OF** iets]= door gemeente te kiezen, zie bijvoorbeeld artikel 3, eerste lid.
- [iets] = facultatief, zie bijvoorbeeld artikel 5, eerste lid, onder a.
- [(iets)] = een voorbeeld ter illustratie of uitleg voor gemeente, zie bijvoorbeeld artikel 13.

Nadere uitleg is opgenomen in de implementatiehandleiding en de VNG ledenbrief.

Besluit van de raad van de gemeente [naam gemeente] tot vaststelling van de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden [naam gemeente jaartal] (Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden [naam gemeente jaartal])

De raad van de gemeente [naam gemeente];
gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders van [datum en nummer];
gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014,
gezien het advies van de [naam commissie];
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden [naam gemeente jaartal]

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente [naam gemeente];
- huishouden: een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen. Gehuwden en geregistreerde partners worden verondersteld een huishouden te vormen;
- laagsegmenthuurwoonruimte: zelfstandige huurwoonruimte waarvan de huurprijs of waardering van de kwaliteit als in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte lager is dan die van middeldure huurwoonruimte;
- woningmarktregio: de woningmarktregio [naam van de woningmarktregio waartoe de gemeente behoort];
- woningcorporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet.

Artikel 2 Vergunningplichtige woonruimte

1. Elke bij een woningcorporatie vrijkomende laagsegmenthuurwoonruimte in de gemeente wordt gemeld bij het college.

2. Voor de in artikel 12, derde lid, van de wet genoemde categorieën urgent woningzoekenden is, overeenkomstig de afspraken met de gemeenten van de woningmarktregio **[naam woningmarktregio]**, **[aantal]** procent van de beschikbare huurwoonruimte gereserveerd. Als wijziging van de genoemde afspraken daartoe aanleiding geeft, past het college dit percentage aan. Deze woonruimte mag niet in gebruik worden gegeven of genomen zonder huisvestingsvergunning van het college ('vergunningplichtige woonruimte').
3. Voor een huisvestingsvergunning komen slechts in aanmerking de vergunninghouders die vallen onder de taakstelling voor de gemeente, opgelegd op grond van artikel 28 van de wet, en de in artikel 12, derde lid, van de wet aangewezen categorieën urgent woningzoekenden.

Artikel 3 Inschrijfsysteem woningzoekenden

1. [Het college **OF** de woningcorporatie] zorgt voor het aanleggen en bijhouden van een uniform inschrijfsysteem van woningzoekenden.
2. Het college stelt nadere regels vast voor het opschorten en het beëindigen van de inschrijvingen.
3. Een meerderjarige woningzoekende als bedoeld in artikel 12, derde lid van de wet, kan zich bij het inschrijfsysteem laten inschrijven als woningzoekende. Bij de inschrijving wordt gevraagd naar de samenstelling van het huishouden van de aanvrager en naar eventuele bijzondere passendheidseisen op grond van een indicatiebesluit als bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of om andere redenen. Daarover kan het college nadere gegevens opvragen.
4. De woningzoekende ontvangt een bewijs van de inschrijving, alsmede een exemplaar van de nadere regels voor het opschorten en het beëindigen van de inschrijvingen. Het bewijs vermeldt de datum van inschrijving.
5. De inschrijving van een woningzoekende vervalt niet wanneer deze een huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangaat als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.
6. De inschrijving van een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek vervalt niet wanneer deze een huurovereenkomst op grond van die bepaling aangaat.
7. Bij overlijden van de woningzoekende vervalt de inschrijving. Een lid van het huishouden waartoe de overledene behoorde kan aanspraak maken op de inschrijving in het inschrijfsysteem, met behoud van de inschrijfdatum, mits deze persoon op de datum van overlijden op hetzelfde adres als de overledene in de gemeentelijke basisregistratie personen stond geregistreerd.

Artikel 4 Aanbieding woonruimte, weigeren aanbieding

1. Een woningcorporatie biedt aan ingeschreven woningzoekenden vergunningplichtige woonruimte aan met toepassing van het volgende:
 - a. de woonruimte is passend voor de woningzoekende overeenkomstig artikel 5;
 - b. de woningzoekende komt in aanmerking volgens de rangordebepalingen van artikel 6.
2. Wanneer de huurwoonruimte alleen behoorlijk kan worden bewoond als een of meer woningzoekenden op een bepaalde wijze worden begeleid door een zorgaanbieder, kan:
 - a. aan de huurovereenkomst de voorwaarde worden verbonden dat de betrokkenen zich op die wijze laten begeleiden en zich houden aan de daarbij geldende regels, waarbij geldt dat de huisvestingsvergunning kan worden ingetrokken als de voorwaarde niet of niet voldoende wordt nageleefd, of

b. de toegewezen woonruimte worden verhuurd aan de zorgaanbieder, die de woonruimte vervolgens aan de woningzoekende ter beschikking stelt zolang de begeleiding nodig is, waarna de woonruimte wordt verhuurd aan de woningzoekende.

3. Bij het aanbieden van de woonruimte wordt de woningzoekende erop gewezen dat de woonruimte niet mag worden betrokken zonder huisvestingsvergunning.

4. Een woningzoekende kan een hem aangeboden huurwoonruimte weigeren als deze niet passend is. Daarbij kunnen, naast de in artikel 5 genoemde factoren, ook dringende factoren van persoonlijke aard een rol spelen.

Artikel 5 Passendheid

1. Of een vergunningplichtige huurwoonruimte passend is voor een woningzoekende, hangt af van de volgende factoren:

a. De huurprijs van de woonruimte in verhouding tot het huishoudinkomen van de woningzoekende[, met toepassing van de volgende tabel:

Leeftijd	Huishoudensgrootte	Huishoudinkomen	Huurprijs tot
Tot AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met € [bedrag (bijvoorbeeld 25.475)]	€ [bedrag (bijvoorbeeld 647,19)]
	Twee personen	Tot en met € [bedrag (bijvoorbeeld 34.575)]	€ [bedrag (bijvoorbeeld 647,19)]
	Drie of meer personen	Tot en met € [bedrag (bijvoorbeeld 34.575)]	€ [bedrag (bijvoorbeeld 693,60)]
Vanaf AOW-leeftijd	Eén persoon	Tot en met € [bedrag (bijvoorbeeld 25.075)]	€ [bedrag (bijvoorbeeld 647,19)]
	Twee personen	Tot en met € [bedrag (bijvoorbeeld 33.800)]	€ [bedrag (bijvoorbeeld 647,19)]
	Drie of meer personen	Tot en met € [bedrag (bijvoorbeeld 33.800)]	€ [bedrag (bijvoorbeeld 693,60)]

]

b. De omvang van de woonruimte in relatie tot de omvang en de samenstelling van het huishouden van de woningzoekende[, met toepassing van de volgende tabel:

		Huishouden naar persoon	Huishouden naar personen
Woonruimte naar kamers	Oppervlakte	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen

1 kamer	Niet van toepassing	1 of 2	1 of 2
2 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
	> 60 m2	2	1 of 2
3 kamers	< 60 m2	1 of 2	1 of 2
	60-80 m2	2 of meer	1 of meer
	> 80 m2	2 of meer	2 of meer
4 kamers	< 60 m2	2 of meer	2 of meer
	> 60 m2	3 of meer	2 of meer
5 kamers	< 80 m2	3 of meer	3 of meer
	> 80 m2	5 of meer	5 of meer
6 kamers	< 80 m2	5 of meer	5 of meer
	> 80 m2	6 of meer	6 of meer
7 kamers	< 80 m2	6 of meer	6 of meer
	> 80 m2	7 of meer	7 of meer
8 kamers	< 80 m2	7 of meer	7 of meer
	> 80 m2	8 of meer	8 of meer

]

c. Bijzondere passendheidsvereisten die blijken uit de urgentieverklaring.

d. De plek waar de woonruimte zich bevindt. Dat is bijvoorbeeld van belang voor wie binnen een bepaalde afstand van een bepaalde instelling moet wonen, of afhankelijk is van mantelzorg of mantelzorg geeft.

2. Als de prijsontwikkeling daartoe aanleiding geeft, kan het college de in het eerste lid vermelde bedragen indexeren.

Artikel 6 Urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd bij het college met behulp van het door het college vastgestelde aanvraagformulier. Uit het aanvraagformulier blijkt welke gegevens moeten worden verstrekt.

2. Voor een urgentieverklaring komen in aanmerking:

a. de vergunninghouders die vallen onder de taakstelling voor de gemeente, opgelegd op grond van artikel 28 van de wet;

b. de in artikel 12, derde lid, van de wet aangewezen woningzoekenden;

[c. de woningzoekenden die hun huurwoonruimte hebben of zullen moeten verlaten in verband met echtscheiding of de beëindiging van samenwoning;

d. de woningzoekenden die hun huurwoonruimte hebben of zullen moeten verlaten in verband met de renovatie of onbewoonbaarheid van de door hen bewoonde woonruimte;

e. de woningzoekenden die hun huurwoonruimte hebben of zullen moeten verlaten in verband met een Wmo-indicatie;

f.....].

3. De aanvrager kan verzoeken in de verklaring te vermelden dat de huurwoonruimte voor zijn huishouden aan bijzondere passendheidsvereisten moet voldoen vanwege een Wmo-indicatie of om andere redenen. Het college kan daarover nadere gegevens opvragen.

4. De urgentieverklaring is gedateerd en vermeldt de naam van de houder van de verklaring, de samenstelling van het huishouden, de urgentiecategorie waartoe aanvrager behoort, en in voorkomend geval de bijzondere passendheidsvereisten.

Artikel 7 Rangorde huurwoonruimten

1. De rangorde voor de aanbidding van en de vergunningverlening voor vergunningplichtige woonruimte wordt bepaald door de datum van inschrijving in het inschrijfsysteem.

2. De woningcorporaties en het college streven ernaar een woningzoekende in elk geval binnen [aantal] maanden na de datum van inschrijving in het inschrijfsysteem woonruimte te hebben aangeboden en vergund.

Artikel 8 Doorbreken rangorde

Het college kan in afwijking van de artikelen 2:7 en 2:9 een huisvestingsvergunning verlenen aan een huishouden dat door bijzondere omstandigheden ogenblikkelijk huurwoonruimte nodig heeft.

Artikel 9 Aanvraag en verlening huisvestingsvergunning

1. Een woningzoekende die door een woningcorporatie aangeboden woonruimte heeft aanvaard, vraagt de huisvestingsvergunning aan bij het college met behulp van het door het college vastgestelde aanvraagformulier. Uit het aanvraagformulier blijkt welke gegevens moeten worden verstrekt.

2. Het college weigert de aanvraag uitsluitend als de aanvrager niet voor de vergunning in aanmerking komt omdat niet is voldaan aan de eisen van passendheid en van rangorde.

Artikel 10 Inhoud huisvestingsvergunning

De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

- a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
- b. de naam van de vergunninghouder;
- c. de samenstelling van het huishouden;
- d. de bepaling dat de vergunninghouder de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik moet nemen, omdat de vergunning anders vervalt.

Artikel 11 Vruchteloze aanbidding

Als [drie maanden **OF** *[andere termijn]*] na het vrijkomen van een huurwoonruimte nog geen huisvestingsvergunning daarvoor is verleend, kan de woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik worden gegeven en genomen. De verboden van artikel 8 van de wet zijn dan niet van toepassing.

Artikel 12 Bestuurlijke boete

Voor het overtreden van artikel 8, eerste lid, van de wet door het zonder huisvestingsvergunning in gebruik nemen van vergunningplichtige huurwoonruimte (zie artikel 2, tweede lid) kan het college

de overtreder een bestuurlijke boete van de eerste categorie als genoemd in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht opleggen.

Artikel 13 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op **[datum]** en vervalt op **[datum (hooguit vier jaar later)]**.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden **[naam gemeente jaartal]**.

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

De voorzitter,

De griffier,