

Implementatiehandleiding Modelhuisvestingsverordening (2026)

1. Inleiding

De afgelopen jaren is de Huisvestingswet (hierna: de wet) diverse malen aangepast en uitgebreid met nieuwe onderdelen, zoals sturing op toeristische verhuur (2021), de opkoopbescherming (2022) en aanpassing van de mogelijkheden om voorrang te geven aan mensen met economische of maatschappelijke binding (2024).

Op 1 juli 2026 zal de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking treden. Dit heeft tot gevolg dat de mogelijkheden en verplichtingen voor gemeenten ten aanzien van de huisvestingsverordening gaan veranderen. Vanaf dat moment wordt het verplicht voor elke gemeente om voor het onderdeel urgenties een huisvestingsverordening op te stellen. Hierin moet in regioverband de woonruimteverdeling voor ten minste de wettelijk verplichte urgentiecategorieën geregeld worden. De andere onderdelen van de huisvestingsverordening zijn (en blijven) niet verplicht.

De inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting vormt een belangrijke aanleiding om tot een nieuwe Modelhuisvestingsverordening te komen. Daarnaast biedt deze aanpassing ook de kans om de gehele modelhuisvestingsverordening (die de afgelopen jaren stapsgewijs met enkele onderdelen is uitgebreid) te herzien en beter te stroomlijnen.

Deze implementatiehandleiding gaat nader op de wijzigingen van de Modelhuisvestingsverordening in. Eerst besteedt paragraaf 2 van deze handleiding aandacht aan de voorbereiding die nodig is als gemeenten een huisvestingsverordening willen wijzigen of vaststellen. Hierbij maakt het uit of gemeenten enkel een huisvestingsverordening opstellen voor het verplichte urgentie-onderdeel, of ook voor een of meerdere optionele onderdelen. Daarnaast bevat deze handleiding een artikelsgewijze toelichting op de aangepaste bepalingen. Die toelichting is opgenomen in paragraaf 3. Daarbij staat deze handleiding ook stil bij de keuzes die gemeenten in verband met de wijzigingen in de wet kunnen maken.

Bij die keuzes is voor zover mogelijk ook kenbaar gemaakt welke afwegingen te maken zijn, maar opgemerkt wordt wel dat deze afwegingen voor een groot deel aan de hand van de lokale omstandigheden moeten worden gemaakt. Deze lokale omstandigheden en afwegingen moeten bovendien een plaats krijgen in de toelichting. De toelichting bij de Modelhuisvestingsverordening maakt voor een deel al inzichtelijk waar die lokale omstandigheden en afwegingen aan de orde moeten komen, maar uiteindelijk geldt voor elke lokale omstandigheid of afweging dat hier in de toelichting op moet worden ingegaan en dat de gemaakte keuze moet worden onderbouwd. Als er lokale omstandigheden aan de orde zijn of aan de hand hiervan afwegingen zijn gemaakt, moet de toelichting op dat punt dus steeds worden aangevuld en nader worden onderbouwd.

In de Modelhuisvestingsverordening is ervoor gekozen om voor enkele specifieke artikelen een bijlage bij de verordening op te nemen. Daar waar dat aan de orde is, wordt dat expliciet in deze implementatiehandleiding gemeld. Door te werken met bijlagen blijft de tekst van de verordening overzichtelijk. In de memorie van toelichting van de wet is benoemd dat bij het vaststellen van bijlage(n) de democratische legitimatie van belang is. Het vaststellen van de bijlagen bij de huisvestingsverordening (alsmede een wijzigingen van bestaande bijlagen) moet via een raadsbesluit verlopen.

Verder is van belang dat de Modelhuisvestingsverordening in verschillende facultatieve bepalingen voorziet. Op het moment dat slechts een deel van deze bepalingen gekozen wordt, dan heeft dit uiteraard

consequenties voor de aanhef, de artikelnummering en de in het model en de in de modeltoelichting opgenomen verwijzingen. Het is in dat geval dus belangrijk om de nummering en verwijzingen aan te passen aan de lokaal gemaakte keuzes. Verder is in dat geval vanzelfsprekend ook een aanvulling op de toelichting nodig waarin deze keuzes worden onderbouwd. Deze implementatiehandleiding gaat in op alle mogelijke onderdelen die een gemeente in een huisvestingsverordening kan opnemen (zowel het verplichte urgentiedeel als de overige facultatieve onderdelen). Als een gemeente ervoor kiest om enkel de verplichte urgentieregeling in haar verordening op te nemen, dan zijn de volgende onderdelen van deze implementatiehandleiding relevant: Hoofdstuk 2 (geheel), Hoofdstuk 3 (artikelen 2:3 tot en met 2:13, 2:17 en 7:2).

Bij deze implementatiehandleiding hoort ook een Handreiking Huisvestingsverordening. Geadviseerd wordt om deze in samenhang met deze implementatiehandleiding te raadplegen.

2. Voorbereiding huisvestingsverordening

Met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting is voor iedere gemeente het opstellen van een huisvestingsverordening voor ten minste de woonruimteverdeling voor de wettelijk verplichte urgentiecategorieën verplicht geworden. Gemeenten moeten in regioverband dit urgentie-onderdeel voor hun huisvestingsverordening opstellen. Dit regioverband is de woningmarktregio zoals Gedeputeerde Staten van de provincie, deze, na overleg met burgemeester en wethouders aanwijzen. Daarbij ligt het in de rede, maar dat moet niet, dat hierbij aangesloten wordt bij de bestaande woonruimteverdeelsystemen.

- Uiterlijk twee jaar na inwerkingtreding van de wet moeten regiogemeenten tot een evenwichtige regionale verdeling (fair share) van de huisvesting van wettelijke verplichte urgentiecategorieën komen. Hierbij is niet alleen overleg tussen de regiogemeenten noodzakelijk, ook de woningcorporaties en relevante zorg- en welzijnspartijen moeten bij dit proces betrokken worden. De verdeelafspraken moeten volstaan om de wettelijk verplichte urgentie woningzoekenden uit de woningmarktregio met voorrang te kunnen huisvesten.
- Om goede verdeelafspraken te kunnen maken hebben gemeenten de verplichting om de huisvestingsopgave voor de wettelijk verplichte urgentiecategorieën zo goed mogelijk in beeld te brengen. Deze opgave moet vervolgens (samen met de opgaven voor de andere aandachtsgroepen) opgenomen worden in het volkshuisvestingsprogramma.
- Voorafgaand aan vaststelling van de huisvestingsverordening moeten gemeenten advies vragen aan de provincie. De provincie kan aanbevelingen doen over hoe de lokale huisvestingsverordening zich verhoudt tot de provinciale opgaven op het gebied van de volkshuisvesting. Het advies van de Provincie is daarbij niet dwingend, maar gemeenten moeten wel een goede en gemotiveerde afweging maken als zij van het advies afwijken.

Als een gemeente overweegt om een of meerdere niet-verplichte onderdelen in de huisvestingsverordening op te nemen, zal de noodzakelijkheid hiervan eerst onderbouwd moeten worden. Die noodzaak kan bestaan uit het bestrijden van de negatieve effecten van schaarste of leefbaarheid.

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

leefbaarheid). Deze verplichting is van toepassing indien in de huisvestingsverordening regels zijn opgenomen over woonruimtevoorraadbeheer of toeristische verhuur van woonruimte. In de toelichting wordt een verwijzing opgenomen naar deze onderbouwing, desgewenst aangevuld met de belangrijkste conclusies.

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

In de voorbereiding op het vaststellen of wijzigen van de huisvestingsverordening voor optionele onderdelen dient het college de volgende stappen te nemen:

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

3. Artikelsgewijze toelichting

Enkel die bepalingen die bij de implementatie verdere toelichting behoeven, worden hieronder nader toegelicht. Het uitwerken van de artikelen 2:1 tot en met 2:13 is van belang voor de verplichte urgentieregeling. De artikelen 2:14 tot en met 2:21 zijn facultatief. Als de gemeente deze facultatieve onderdelen wil opnemen in de verordening zal de noodzaak eerst onderbouwd moeten worden op basis van aanwezige schaarste aan goedkope huur- of koopwoonruimte.

Artikel 2:3 Aanwijzing vergunningplichtige huurwoonruimte

De gemeenteraad kan op grond van artikel 7, eerste en tweede lid, van de wet woonruimte aanwijzen die vergunningplichtig is. Dit betekent dat die woonruimte niet zonder huisvestingsvergunning voor bewoning in gebruik mag worden genomen of gegeven. Gemeenten kunnen hierbij opnemen dat naast huurwoonruimte van woningcorporaties of de gemeente ook huurwoonruimte van andere verhuurders vergunningplichtig zijn. Zeker als een gemeente over een relatief groot aandeel particuliere huur beschikt, kan sturing op deze verhuurders wenselijk zijn. Het aantal particuliere verhuurders is doorgaans groter en minder zichtbaar dan de corporatiesector. Gemeenten kunnen er daarom voor kiezen om de sturing vooral in te zetten bij de verhuurders vanaf een bepaald aantal woningen.

Het is ook mogelijk om onzelfstandige woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit kan wenselijk zijn als de gemeente over een grote omvang van een of meer doelgroepen beschikt die behoefte heeft aan deze woonvorm (denk aan studenten). Onzelfstandige huisvesting kan ook voor sommige urgentiecategorieën een passende huisvestingsmogelijkheid zijn. Door deze vorm vergunningplichtig te maken wordt het

mogelijk om meer te sturen op de toewijzing van onzelfstandige woonruimte aan de passende doelgroep(en).

Artikel 2:5 Melding en publicatie vrijkomende huurwoonruimte

Het aanbod aan vrijkomende huurwoonruimte moet op een uniforme manier verlopen. Het aanbod zal op een online platform kenbaar gemaakt moeten worden, waarbij in ieder geval de aspecten van de vrijkomende huurwoonruimte als genoemd in het tweede lid genoemd moeten worden. Daarbinnen is er ruimte om de publicatie van het aanbod aan te passen naar de lokale situatie. Het is mogelijk om één platform voor het huurwoningaanbod in de hele gemeente of hele regio te hanteren. Dit vergroot de transparantie voor de woningzoekende. Het is ook mogelijk om een platform per verhuurder te hanteren.

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van de gekozen wijze van publicatie de toelichting op dit punt verder aanvullen.

Artikel 2:7 Passendheid

De gemeenteraad kan op basis van artikel 11 van de wet voorrang verlenen aan woningzoekenden bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs.

Bij de toewijzing van sociale huurwoningen moeten woningcorporaties ervoor zorgen dat huishoudens zoveel mogelijk een woning krijgen toegewezen die past bij de hoogte van hun inkomen. Concreet houdt dit in dat 95% van de jaarlijks toe te wijzen sociale huurwoningen passend moeten worden toegewezen. Hoewel er dus beperkte ruimte voor maatwerk is, ligt het voor de hand om bij de toewijzing van sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens zoveel mogelijk rekening te houden met de hoogte van het inkomen. Hiervoor worden jaarlijks inkomensgrenzen per huishoudenscategorie vastgesteld (uitgesplitst naar leeftijd en huishoudenssamenstelling).

Daarnaast is het mogelijk om bij de toewijzing van specifieke woningtypen (bijvoorbeeld qua woonoppervlak, typologie of aantal kamers) voorrang te verlenen aan bepaalde categorieën woningzoekenden. Onder b kunnen gemeenten specifieke categorieën woningen labelen voor bepaalde doelgroepen. Als voorbeeld is een tabel weergegeven waarbij woningen van een bepaalde omvang (qua woonoppervlak en aantal kamers) worden toegewezen aan huishoudens van een bepaald aantal gezinsleden dat daarbij past. De gepresenteerde tabel is een uitgebreide variant. De praktijk is dat in veel gemeenten kan worden volstaan met een beperkter aantal criteria (naar gelang de druk op bepaalde woningmarktsegmenten). Indikken is hierbij mogelijk.

Tevens is het mogelijk om op basis van andere criteria voorrang te verlenen aan huishoudenscategorieën of doelgroepen waarvoor de toe te wijzen woning het best passend is. Te denken valt aan nultredenwoningen die met voorrang worden toegewezen aan oudere huishoudens, rolstoelwoningen die met voorrang worden toegewezen aan mensen met een medische beperking of zorgindicatie. Een ander voorbeeld zijn woningen tot de kwaliteitskortingsgrens die met voorrang worden toegewezen aan jongeren tussen de 18 en 23 jaar. Dit kan wenselijk zijn om als een bepaalde typologie woonruimte beperkt aanwezig is, terwijl er een grote groep woningzoekenden voor bestaat. De keerzijde is dat een te grote stapeling van voorranglabels ertoe kan leiden dat de slaagkans van reguliere woningzoekenden (zonder specifieke kenmerken) onder druk komt te staan.

Artikel 2:9 Rangorde huurwoonruimten

Dit artikel beschrijft welke categorie woningzoekenden als eerste in aanmerking komt voor een toe te wijzen woning. Als eerste komen de categorie vergunninghouders en de wettelijk verplichte urgentie categorieën in aanmerking. Voor de verplichte urgentie categorieën geldt dat iedere gemeente in het derde lid, onder a het percentage opneemt dat op basis van de regionale fair share afspraken is bepaald. De voorwaarden voor

deze wettelijke urgenten zijn opgenomen in de Regeling versterking regie volkshuisvesting. De wettelijke urgenten komen binnen het gereserveerde deel van de het woningaanbod het eerst in aanmerking. Gemeenten kunnen dit percentage niet zelfstandig aanpassen. Hiervoor zal altijd afstemming in de regio gezocht moeten worden. Gemeenten kunnen zelf nog aanvullende urgentiecategorieën opnemen. Deze aanvullende categorieën komen in de rangorde na de verplichte categorieën aan de beurt binnen het gereserveerde deel van de voorraad. Het is daarmee niet noodzakelijk dat bij elke aangeboden woning altijd eerst de mensen die zijn ingedeeld in de wettelijk verplichte urgentiecategorieën (en vergunninghouders) worden gehuisvest. De gemeente, corporaties en verhuurders zullen in overleg met elkaar gedurende het jaar moeten bepalen welke woningen gereserveerd worden. Gemeenten moeten -op jaarbasis- voldoen aan de afgesproken verdeelafpraak voor wettelijk urgenten.

Als een gemeente voorrangsbepalingen heeft opgenomen over doelgroepen zonder urgentie, volgt deze categorie hierna. Artikel 14 van de wet geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding met de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. Hiervoor kan de gemeente ervoor kiezen om het eerste lid op te nemen. Een gemeente kan tot maximaal 50% van de jaarlijks toe te wijzen woningen met voorrang aan woningzoekenden met binding worden gegeven. Let op: urgenten voor wie een vorm van binding geldt tellen mee voor het percentage. Het is aan gemeenten zelf om te bepalen hoe de verdeling binnen deze 50% eruit komt te zien. Wordt de gehele 50% ingezet om woningzoekenden met binding aan de regio voorrang te geven? Of wordt deze binding ingezet voor een gemeente of een specifieke kern of stadsdeel? In de eerste plaats is het belangrijk om goed te onderbouwen hoe men tot een bepaalde verdeling komt. Cijfers over verhuisbewegingen binnen de sociale huursector over meerdere jaren kunnen daarbij helpen. Daarnaast zullen gemeenten het lokale belang (behoud van de sociale cohesie in de gemeente of kern en behoud van slaagkansen voor lokale woningzoekenden) moeten afwegen tegen het regionale belang (voldoende doorstroommogelijkheden voor woningzoekenden in de regio, het tijdig kunnen huisvesten van urgente woningzoekenden in de regio en het beperken van criteria, zodat vrijgekomen woningen snel kunnen worden toegewezen en leegstand wordt voorkomen).

Bij het vierde lid, onder a kunnen gemeenten voorrang geven aan woningzoekenden die tot een vitale beroepsgroep behoren. Dit kan aan de orde zijn als het lastig blijkt te zijn om voor vitale beroepen voldoende gekwalificeerde arbeidskrachten aan te trekken omdat er gebrek is aan beschikbare betaalbare huurwoonruimte. Het is aan de gemeenten zelf om te onderbouwen welke beroepen zijn als 'vitaal' kwalificeren en welke voorwaarden daarbij gelden (bijvoorbeeld aantal uren). Het overzicht van te hanteren vitale beroepen (inclusief onderbouwing) dient als bijlage bij de huisvestingsverordening te worden opgenomen.

Bij het vierde lid, onder b kunnen gemeenten een of meerdere voorrangsregelingen opnemen die bedoeld zijn een bepaalde verhuisbeweging te stimuleren. Bijvoorbeeld het vergroten van de doorstroming onder ouderen vanuit een grote eengezinswoning naar een kleinere nultredenwoning. De inzet van dergelijke voorrangsregelingen zal een gemeente moeten bezien in het licht van alle andere voorrangsregelingen die gericht zijn op de passendheid van de woning. Als er ook al voorranglabels zijn voor bijvoorbeeld nultredenwoningen voor senioren, kunnen meerdere voorrangsregelingen betrekking hebben op dezelfde doelgroep (waardoor vooral de slaagkans van één specifieke doelgroep toeneemt, maar van vele anderen niet).

Artikel 2.12 Huisvestingsvergunning huurwoonruimte

Volgens artikel 7, eerste lid van de wet is het verboden om de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de

huisvestingsverordening gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Het college kan de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren, bijvoorbeeld aan de (samenwerkende) corporaties.

Artikel 2:13 Vruchteloze aanbieding

Gemeenten stellen hier zelf een reële termijn waarbinnen de aangeboden woonruimte met huisvestingsvergunning kan worden toegewezen. Vaak wordt hierbij een termijn van drie maanden aangehouden, maar een kortere of langere termijn is ook mogelijk. Een te korte termijn kan ertoe leiden dat er weliswaar geschikte kandidaten zijn, maar dat het omwille van de beperkte tijd niet lukt om de woning aan de meest geschikte kandidaat te koppelen. Een te lange termijn kan ertoe leiden dat de woning onnodig lang leegstaat in het geval er geen geschikte kandidaten zijn.

Artikel 2:14 Vergunningplichtige koopwoonruimte

De gemeenteraad kan op grond van artikel 7, eerste en tweede lid, van de wet woonruimte aanwijzen die vergunningplichtig is. Dit betekent dat die woonruimte niet zonder huisvestingsvergunning voor bewoning in gebruik mag worden genomen of gegeven. Sinds 1 januari 2024 kan de gemeenteraad een vergunningplicht instellen voor nieuwbouw koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste (in 2025:) € 405.000.

Voor de koopprijsgrens kan de gemeenteraad aansluiten bij de € 405.000 of zelf een lager bedrag vaststellen. De lokale situatie kan een reden zijn om voor een lagere grens te kiezen, die beter aansluit bij de regio. De gemiddelde koopprijs in de gemeente Amsterdam verschilt namelijk sterk met gemeenten in gebieden waar de woningmarkt minder oververhit is. De keuze dient uiteraard gemotiveerd te worden.

De gemeente neemt in een bijlage bij de huisvestingsverordening op bij welke nieuwe gebouwde koopwoningen een vergunningsplicht van toepassing is (naam nieuwbouwproject, adres, plaats).

Artikel 2:15 Melding en publicatie koopwoonruimte

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

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

Jaarlijks kan maximaal 50% van de toe te wijzen nieuwboukoopwoningen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding. Hierbij is het aan de gemeenten om te onderbouwen hoe dit percentage wordt verdeeld naar geografische schaal. Analyse van verhuisbewegingen (specifiek gericht op het segment van nieuwboukoopwoningen) kan daarbij helpen. Bij de uiteindelijke keuze is het belangrijk om het lokale belang (sociale cohesie in de gemeente of kern, slaagkansen voor lokale woningzoekenden) af te wegen tegen het regionale belang (voldoende doorstroommogelijkheden, gezamenlijk draagvlak voor het urgentiedeel én andere onderdelen in de huisvestingsverordening).

In de modelhuisvestingsverordening worden twee varianten voorgesteld. In de eerste variant benoemt de gemeente alleen welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor voorrang bij de toewijzing van koopwoonruimten. In de tweede variant kan de gemeente daarnaast aangeven bij welke categorieën koopwoonruimte de voorrang van toepassing is. Deze tweede variant kan gewenst zijn als de gemeente de voorrang voor bepaalde woningtypen (bijvoorbeeld eengezinswoningen of levensloopgeschikte woningen) wel wil toepassen, terwijl voor andere categorieën koopwoonruimten geen voorrangsregeling wordt toegepast. Dit kan aan de orde zijn als de vraagdruk vanuit lokale woningzoekenden per woningtype verschilt of omdat er een ambitie is om de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad te vergroten.

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van de gekozen invulling de toelichting zelf verder aanvullen. Daarbij moeten zij de gekozen invulling in elk geval toelichten.

Artikel 2:18 Rangorde koopwoonruimten

In dit artikel geeft de gemeente aan welke categorieën woningzoekenden achtereenvolgens in aanmerking komen voor de vergunningplichtige koopwoonruimte. Als bij artikel 2:17 tevens economisch gebonden aan de regio of (een deel van) de gemeente worden genoemd, kan de gemeente in het eerste lid aangeven hoeveel uur de woningzoekende tenminste werkzaam moet zijn in een van de vitale beroepsgroepen. Hier is tevens een samenloop met artikel 2.16 (passendheid). In deze opzet gaan woningzoekenden die werkzaam zijn in een van de vitale beroepsgroepen en voor wie de woning passend is op grond van artikel 2.16 voor. Daarna komen degenen die werkzaam zijn in vitale beroepsgroepen en vervolgens de overige woningzoekenden voor wie de woning passend is. Afhankelijk van de lokale keuze kan dit aangepast worden. Bij gelijke geschiktheid kan er voor gekozen worden voor loting of op grond van een nadere beoordeling van beide in aanmerking komende woningzoekenden.

In het laatste lid zorgt ervoor dat de vergunning geweigerd kan worden indien de woning niet volgens de in de verordening vastgelegde regels is aangeboden. Hiermee wordt voorkomen dat de werking van de verordening omzeild wordt via het bijvoorbeeld achterwege laten van publicatie of de criteria.

Hoofdstuk 3: Vergunningplichtige standplaatsen woonwagens

De artikelen 3:1 tot en met 3:6 zijn facultatief. Het is aan de gemeente om te bepalen of de toewijzing van standplaatsen vergunningsplichtig gemaakt wordt. Dit is in ieder geval aan de orde als de bestaande woonwagenstandplaatsen in eigendom van de gemeente zijn. Daarnaast is een woonwagenstandplaats een zeer specifiek woonproduct waarvan het aanbod in veel gemeenten schaars is ten opzichte van het aantal standplaatszoekenden woonwagenbewoners. Op basis van uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is het belangrijk dat woonwagenstandplaatsen primair worden toegewezen aan mensen die tot de doelgroep woonwagenbewoners behoren en waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke woonkenmerken van deze gemeenschap (zoals het leven in familieverband). Door de toewijzing van standplaatsen (waarbij rekening wordt gehouden met de culturele identiteit van de woonwagengemeenschap) vast te leggen in de huisvestingsverordening, wordt duidelijkheid en transparantie verschaft aan zowel standplaatszoekenden als de verhuurders van standplaatsen.

Artikel 3:1 Aanwijzing woonwagenlocaties

In dit artikel kan de gemeente de concrete woonwagenlocaties benoemen waarop de bepalingen in hoofdstuk 3 betrekking hebben. Het is goed mogelijk dat de bepalingen niet op alle woonwagenlocaties in de gemeente van toepassing zijn. Als er locaties zijn waarbij de standplaatsen niet in eigendom zijn van een gemeente of woningcorporatie (in de praktijk gaat het dan vaak om standplaatsen in eigendom van de bewoners zelf), dan zullen de bepalingen doorgaans niet op deze locaties van toepassing zijn.

Advies is om de concrete woonwagenlocaties in een bijlage bij de huisvestingsverordening op te nemen. Dat biedt ook ruimte om de aanwijzing van de locaties te ondersteunen met kaartmateriaal.

Artikel 3:4 Rangorde standplaatszoekenden bestaande woonwagenlocatie

Dit artikel beschrijft de rangorde van standplaatszoekenden bij de toewijzing van een vrijgekomen standplaats op een bestaande woonwagenlocatie. Hierbij wordt rekening gehouden met het afstammingsbeginsel. Dit houdt in dat een standplaats primair wordt toegewezen aan iemand die behoort tot de woonwagenfamilie die reeds op de woonwagenlocatie woont. Op deze wijze kan invulling worden gegeven aan de wooncultuur van woonwagenbewoners. Het is echter mogelijk dat er op het moment van

aanbod geen geïnteresseerde kandidaat is die voldoet aan het afstammingsbeginsel. In dat geval wordt eerst gekeken of er standplaatszoekenden zijn die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente waar de woonwagenlocatie zich bevindt.

Uiteindelijk moet het mogelijk zijn om ook zonder een binding aan de gemeente kans te kunnen maken op een woonwagenstandplaats. Daarmee wordt recht gedaan aan het principe vrijheid van vestiging. Hiervoor kan een gemeente onderdeel h of i onder het tweede lid toevoegen aan de huisvestingsverordening. Tegelijkertijd geldt bij woonwagenlocaties, meer dan bij reguliere woonruimte, dat een beoogde kandidaat moet passen binnen de woonwagencultuur en specifiek de beoogde woonwagenlocatie.

In dat licht kan een gemeente ervoor kiezen om het vijfde lid toe te voegen en een lokale adviescommissie van woonwagenbewoners in te stellen. Zij mogen bij voordacht van een kandidaat hierover advies geven richting het college. Dit kan een middel zijn om een kandidaat te selecteren die goed aansluit bij de reeds woonachtige woonwagenfamilie(s) op de betreffende locatie. Het kan er echter ook toe leiden dat sommige standplaatszoekenden bovenaan de rangorde structureel worden afgewezen door de adviescommissie, waarbij een goed onderbouwde motivering voor de afwijzing niet altijd voorhanden is.

Artikel 3:5 Rangorde standplaatszoekenden nieuwe woonwagenlocatie

De rangorde bij de toewijzing van standplaatsen op een nieuw aan te leggen woonwagenlocatie verloopt anders dan bij bestaande locaties. Er is immers geen sprake van een woonwagenfamilie die daar al woonachtig is en waar nieuwe bewoners op basis van het afstammingsbeginsel kunnen worden geselecteerd. Wel geldt dat net als bij bestaande locaties er uiteindelijk ook een mogelijkheid moet zijn voor standplaatszoekenden zonder binding om zich hier te vestigen, in het kader van de vrijheid van vestiging. Hiervoor kan de gemeente bij het tweede lid onderdeel e of f toevoegen.

Hoofdstuk 4: Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De artikelen 4:1 tot en met 4:8 zijn facultatief. Het is aan de gemeente om te bepalen of zij een of meerdere onderdelen (onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsen) vergunningsplichtig wil maken. Een van de redenen hiervoor zou kunnen zijn dat er nu al veel schaarste is aan betaalbare zelfstandige woonruimte en dat deze schaarste nog verder toeneemt als gevolg van wijzigingen in de woonruimtevoorraad. De andere reden voor sturing kan liggen in het bestrijden van de negatieve effecten op de leefbaarheid die wijzigingen in de woonruimtevoorraad met zich mee kunnen brengen. Voorbeelden hiervan zijn een te hoge woonintensiteit in een buurt die hier niet op berekend is (teveel bewoners per pand, parkeerdruk, geluidsoverlast). Als de gemeente deze facultatieve onderdelen wil opnemen in de verordening, zal de noodzaak eerst onderbouwd moeten worden op basis van aanwezige schaarste aan goedkope huur- of koopwoonruimte of negatieve effecten op de leefbaarheid.

Artikel 4:1 Aanwijzing onttrekkingsvergunningplichtige handelingen en hospitaregeling

In dit artikel kan een gemeente aangeven of er onderdelen zijn ten aanzien van woonruimtevoorraadbeheer die zij vergunningplichtig wil maken. Hiervoor is het van belang dat zij eerst de noodzaak van deze sturing aantoot. Die kan liggen in de bestrijding van de nadelige effecten van schaarste of leefbaarheid. Het onderzoek om de noodzaak aan te tonen is tevens van belang om meer zicht te krijgen op de segmenten in de woningvoorraad waar onttrekking, samenvoeging, omzetting of splitsing zich met name manifesteert. De vergunningsplicht moet namelijk gericht ingezet worden op die delen van de woningmarkt waar het zich voordoet en leidt tot (nog meer) schaarste of leefbaarheidsproblematiek. Er kan dus niet bij voorbaat een vergunningsplicht voor de gehele gemeentelijke woningvoorraad ingevoerd worden.

Het is daarnaast mogelijk om bij de vergunningsplicht onderscheid te maken tussen particuliere verhuurders en woningcorporaties. Dat kan bijvoorbeeld van toepassing zijn als gemeente en woningcorporatie eerder

prestatieafspraken hebben gemaakt over het beter benutten van bestaande woningen of juist over het behoud van voldoende zelfstandige woningen in de sociale huur die geschikt zijn voor gezinnen. Corporaties kunnen dan bijvoorbeeld uitgezonderd worden.

Onder het tweede lid kan de gemeente vervolgens de specifieke segmenten benoemen waarvoor de vergunningsplicht zal gaan gelden. Daarbij kan het gaan om woonruimten met een bepaald prijsniveau (huur of koop) al dan niet in combinatie met een of meerdere specifieke woningtypen (bijvoorbeeld eengezins- of meergezinswoningen). In de praktijk geldt dat vormen van woonruimtevoorraadbeheer zich op specifieke plekken in de woningvoorraad voordoen, met name woningen die met relatief eenvoudige ingrepen om te zetten of te splitsen zijn en die in gebieden voorkomen die aantrekkelijk zijn voor de potentiële doelgroep(en). Gemeenten kunnen daarom onder het tweede lid tevens aangeven voor welke gebieden (bijvoorbeeld buurten, wijken, straten) de vergunningsplicht gaat gelden. Dit is niet alleen van belang om dit instrument van de huisvestingsverordening zo gericht mogelijk in te zetten, maar ook om de mogelijkheid om op sommige plekken splitsing, omzetting, onttrekking of samenvoeging juist wel mogelijk te maken. Een overweging kan daarbij het beter benutten van de woningvoorraad zijn. Dit kan een deel van de oplossing vormen om het tekort aan woningen terug te dringen.

Met het derde lid hebben gemeenten de mogelijkheid om categorieën woonruimte te benoemen waarvoor de vergunningsplicht niet van toepassing is. Een voorbeeld hierbij is de hospitaregeling, waarbij de hoofdbewoner een deel van zijn of haar woonruimte verhuurd aan iemand anders. Dit kan een manier zijn om enerzijds de bestaande woningvoorraad beter te benutten en anderzijds kan zorgen voor inkomsten en sociale contacten voor de hoofdbewoner. Het is van belang om als gemeente goed de voor- en nadelen van eventuele uitzonderingscategorieën in kaart te brengen. Het vergunningplichtig maken van het omzetten van zelfstandige woonruimte kan soms vanuit leefbaarheidsoverwegingen overwogen worden. Tegelijkertijd is onzelfstandige huisvesting voor specifieke doelgroepen (zoals studenten, arbeidsmigranten, uitstroom jeugdzorg) een van de belangrijkste opties om over betaalbare woonruimte te kunnen beschikken. Resumerend: het wel of niet mogelijk maken van het wijzigen van de woningvoorraad kan op de volgende manieren:

- In specifieke gebieden kan woningvorming, splitsing of omzetting helemaal vergunningvrij worden gemaakt;
- Aanwijzen van specifieke soorten woningen die wel of niet binnen het werkingsgebied vallen.
- De mate waarin voorwaarden worden gesteld.
- Overwegen of volstaan kan worden met een meldplicht in plaats van een vergunningplicht.

Bij de hospitaregeling en bij inwoning wordt in het model uitgegaan van een maximum van één of twee andere huishoudens. En van een situatie waarbij het eerste huishouden minimaal twee jaar zonder inwonend huishouden heeft bewoond. Dit is een afbakening om onderscheid te maken met omzetting in de vorm van verkamers van een woning. Op basis van de lokale noodzaak kan toegestaan worden om meer dan twee huishoudens toe te staan of bijvoorbeeld een kortere of langere termijn te hanteren.

De gebieden waarvoor een onttrekkingsvergunning van kracht is, worden nader omschreven (buurtnamen, straatnamen, woonplaats) in een bijlage bij de huisvestingsverordening. Dit biedt ook de ruimte om de aanwijzing van gebieden te ondersteunen met kaartmateriaal.

Artikel 4:2 Aanvraag onttrekkingsvergunning

In dit artikel wordt aangegeven welke gegevens de aanvrager moet aanleveren bij de aanvraag van de vergunning. De aanvrager zal aan moeten tonen dat diegene voldoet aan de voorwaarden die de gemeente voor het verkrijgen van de vergunning heeft gesteld. Deze voorwaarden kunnen bijvoorbeeld te maken hebben met het maximaal aantal toegestane zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, het maximale oppervlak van het totale pand of de boogde (huur)prijs. Het is ook mogelijk om voorwaarden te stellen die

van belang zijn voor het behoud van een geordend woon- en leefmilieu, zoals het creëren van een (al dan niet inpandige) fietsenstalling, afvalopslag of het nemen van aanvullende geluidsisolerende maatregelen.

Artikel 4:4 Weigeringsgronden

In artikel 4.4 kan een gemeente de weigeringsgronden voor het afgeven van een onttrekkingsvergunning opnemen. Het is daarmee mogelijk om de gronden onder a, b, c, nader te concretiseren op basis van de vooraf gestelde voorwaarden. Hierbij kan gedacht worden aan het instellen van een quotum (bijvoorbeeld een maximumpercentage te splitsen of om te zetten panden per buurt of straat) of een afstandscriterium (bijvoorbeeld minimaal x meter tussen twee gesplitste of omgezette panden of de voorwaarde dat er geen twee direct naast elkaar gelegen gesplitste of omgezette panden mogen zitten). In plaats van een quotum zijn er ook gemeenten die elke vergunningsaanvraag aan een leefbaarheidstoets (op basis van statistisch cijfermateriaal of input van professionals) onderwerpen. Andere weigeringsgronden kunnen bijvoorbeeld bestaan uit het niet aanbrenge van specifieke vereisten aan het pand (zoals een fietsenstalling of afvalopslag). Deze weigeringsgronden zijn voorwaarden die de gemeente vanuit het oogpunt van beter benutten van de bestaande voorraad ook zou kunnen versoepelen. Dit zijn knoppen om aan te draaien.

Het is aan de gemeente om tot goed onderbouwde weigeringsgronden te komen. Belangrijk daarbij is dat de weigeringsgronden proportioneel zijn en gericht zijn op de nadelige effecten die de gemeente met de beoogde sturing wil tegengaan (schaarste of leefbaarheid). Daarnaast is het aan te bevelen om tot goed objectiveerbare indicatoren te komen, zodat er niet of nauwelijks discussie kan ontstaan over de uitkomst van de vergunningsaanvraag.

Artikel 4.5 Aanwijzing splitsingsvergunningplichtige gebouwen

Het splitsen van appartementsrechten is een afgeleide vorm van woonruimtevoorraadbeheer. Net zoals bij de vormen van onttrekking zoals genoemd in artikel 4:1 moet de gemeente onderbouwen of een vergunningsplicht noodzakelijk is voor de aanpak van nadelige effecten door schaarste of leefbaarheid. Tevens zal onderbouwd moeten worden op welke woningmarktsegmenten de vergunningsplicht van toepassing is. Een algehele vergunningsplicht voor de hele gemeente is bij voorbaat niet toegestaan. De vergunningsplicht moet gericht ingezet worden op die gebieden waar de knelpunten als gevolg van splitsing van appartementsrechten zich voordoen.

Onder het tweede lid kan de gemeente vervolgens de specifieke segmenten benoemen waarvoor de vergunningsplicht zal gaan gelden. Daarbij kan het gaan om woonruimten met een bepaald prijsniveau (huur of koop) al dan niet in combinatie met een of meerdere specifieke woningtypen (bijvoorbeeld eengezins- of meergezinswoningen). Onder het derde lid hebben gemeenten de mogelijkheid om categorieën woonruimte te benoemen waarop de vergunningplicht niet van toepassing is.

De gebieden waarvoor een splitsingsvergunning van kracht is, worden nader omschreven (buurtnamen, straatnamen, woonplaats) in een bijlage bij de huisvestingsverordening. Dit biedt ook de ruimte om de aanwijzing van gebieden te ondersteunen met kaartmateriaal.

Artikel 4:6 Aanvraag splitsingsvergunning

In dit artikel wordt aangegeven welke gegevens de aanvrager moet aanleveren bij de aanvraag van de vergunning. De aanvrager zal aan moeten tonen dat diegene voldoet aan de voorwaarden die de gemeente voor het verkrijgen van de vergunning heeft gesteld. Deze voorwaarden kunnen bijvoorbeeld te maken hebben met een onafhankelijk taxatierapport over de bouwkundige staat van het pand. Het is ook mogelijk om voorwaarden te stellen over het aanleveren van een tekening met details over geluidsisolatie of

brandveiligheid, een funderingsrapport waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat de fundering binnen een bepaalde termijn jaar geen onderhoud behoeft, of een asbestinventarisatierapport.

Artikel 4:8: Weigeringsgronden

In artikel 4.8 kan een gemeente de weigeringsgronden voor het afgeven van een splitsingsvergunning opnemen. Het is daarmee mogelijk om de gronden onder a, b, c, nader te concretiseren op basis van de vooraf gestelde voorwaarden. Hierbij kan gedacht worden aan het instellen van een quotum (bijvoorbeeld een maximumpercentage te splitsen panden per buurt of straat) of een afstandscriterium (bijvoorbeeld minimaal x meter tussen twee gesplitste panden of de voorwaarde dat er geen twee direct naast elkaar gelegen gesplitste panden mogen zitten). In plaats van een quotum zijn er ook gemeenten die elke vergunningsaanvraag aan een leefbaarheidstoets (op basis van statistisch cijfermateriaal of input van professionals) onderwerpen. Andere weigeringsgronden kunnen bestaan uit bijvoorbeeld het niet aanbrengen van specifieke vereisten aan het pand (zoals een fietsenstalling of afvalopslag).

Het is aan de gemeente om tot goed onderbouwde weigeringsgronden te komen. Belangrijk daarbij is dat de weigeringsgronden proportioneel zijn en gericht zijn op de nadelige effecten die de gemeente met de beoogde sturing wil tegengaan (schaarste of leefbaarheid). Daarnaast is het aan te bevelen om tot goed objectiveerbare indicatoren te komen, zodat er niet of nauwelijks discussie kan ontstaan over de uitkomst van de vergunningsaanvraag.

Hoofdstuk 5: Toeristische verhuur van woonruimte

De artikelen 5:1 tot en met 5:9 zijn facultatief. Het is aan de gemeente om te bepalen of zij een of meerdere onderdelen (registratieplicht, nachtcriterium, vergunningsplicht) in de huisvestings-verordening wil opnemen. Een van de redenen hiervoor zou kunnen zijn dat er nu al veel schaarste is aan betaalbare zelfstandige woonruimte en dat deze schaarste nog verder toeneemt als gevolg van het toeristisch verhuren van deze woonruimte. De andere reden voor sturing kan liggen in het bestrijden van de negatieve effecten op de leefbaarheid die toeristische verhuur met zich mee kan brengen. Voorbeelden hiervan zijn een groot verloop van toeristen binnen een korte tijdsspanne, geluidsoverlast, parkeerdruk, verminderde sociale cohesie. Als de gemeente deze facultatieve onderdelen wil opnemen in de verordening, zal de noodzaak eerst onderbouwd moeten worden op basis van aanwezige schaarste aan goedkope huur- of koopwoonruimte of negatieve effecten op de leefbaarheid.

Artikel 5:1 Vormen van toeristische verhuur

In de eerste variant staan de vijf vormen die door de wet in ieder geval als vorm van toeristische verhuur van woonruimte gezien kunnen worden. Dit zijn voorbeelden van de meest voorkomende vormen van toeristische verhuur. Daarnaast kan de gemeente onder f een andere vorm van toeristische verhuur toevoegen.

Het is mogelijk dat een gemeente zich niet herkent in de vijf voorgestelde vormen uit de eerste variant en dat er meerdere sterk afwijkende vormen van toeristische verhuur van woonruimte zich in de gemeente manifesteren. In dat geval kan de gemeente voor de tweede variant kiezen, waarbij de gemeente de vormen van toeristische verhuur (waarvoor de voorwaarden van de huisvestingsverordening gaan gelden) geheel zelf definieert, mits dit past binnen de algemene definitie van toeristische verhuur op grond van de wet.

Artikel 5:2 Registratienummer

Wil men een meldplicht, maximering van het aantal verhuurbare nachten of een vergunnings- of ontheffingsplicht, dan moet in elk geval een registratieplicht gelden voor (de betrokken vormen van) toeristische verhuur van woonruimte in de beoogde gebieden.

In het eerste lid geeft de gemeente aan voor welke vorm(en) van toeristische verhuur van woonruimte de registratieplicht geldt. Indien men in artikel 5:1 gekozen heeft voor de eerste variant, worden in het eerste lid van artikel 5:2 de vormen van toeristische verhuur genoemd waarvoor de registratieplicht geldt. Daarbij kan worden volstaan met een verwijzing naar de corresponderende letter(s) uit artikel 5:1, eerste lid. Indien de gemeente in artikel 5:1 voor de tweede variant heeft gekozen, geeft men op deze plek de eigen gedefinieerde vormen van toeristische verhuur op, zoals die zijn benoemd in artikel 5:1.

In het derde lid wordt de gebiedsaanduiding (en vorm(en) van toeristische verhuur van woonruimte) geregeld, met eventueel een nachtenquotum. Indien de gemeente bij artikel 5:1 voor de eerste variant heeft gekozen, geeft men daarbij een verwijzing naar de toeristische vormen die worden genoemd, corresponderend met de letter die per vorm is genoemd. Bijvoorbeeld: – het gebied tussen Lijnbaansgracht, Elandsgracht, Prinsengracht en Rozengracht: (A, B en D;) 20 nachten. In de tweede variant geeft de gemeente haar eigen gedefinieerde vormen van toeristische verhuur op, met daarbij de verwijzing naar het gebied waarvoor de registratieplicht van kracht is en eventueel het aantal nachten dat als quotum wordt gehanteerd.

NB Voor bestaande aanbieders van toeristische verhuur geldt de registratieplicht pas zes maanden na het in werking treden van artikel 23 van de wet. Aldus artikel 51, eerste lid, van de wet.

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

Het vergunningenstelsel is in hoofdzaak ingevoerd om de leefbaarheid te beschermen in de buurten waar veel toeristische verhuur plaatsvindt. Invoering van een vergunningplicht biedt de mogelijkheid om tot een verfijnde regulering te komen. Voor bepaalde gebieden of voor bepaalde vormen van toeristische verhuur kan een beperkt aantal vergunningen toeristische verhuur worden voorzien. Daarbij zien de beperkingen ook op de door de gemeente gekozen vormen van toeristisch verhuur. Ook dan zal wel moeten worden aangetoond dat de leefbaarheid van het gebied niet voldoende kan worden beschermd door te volstaan met de maximering van het aantal nachten.

In het eerste lid, aanhef en onder a, worden de facultatieve tekstonderdelen overgenomen als is gekozen voor artikel 5:1, variant 1.

In het eerste lid wordt de gebiedsaanduiding (en vorm(en) van toeristische verhuur van woonruimte) geregeld, met eventueel een nachtenquotum, bijvoorbeeld: – het gebied tussen Lijnbaansgracht, Elandsgracht, Prinsengracht en Rozengracht: (A, B en D;) 20 nachten.

Als het college voor het aantal uit te geven vergunningen van (bepaalde vormen) toeristische verhuur in bepaalde gebieden een maximum heeft ingesteld, is voor deze vergunningen ook sprake van een quotumstelsel.

Wordt het aantal uit te geven vergunningen voor een gebied beperkt, dan worden dat 'schaarse vergunningen', waarbij volgens Dienstenrichtlijn en Dienstenwet moet worden gewaakt voor concurrentievervalsing. Met het oog daarop bepaalt de tweede zin van het tweede lid dat vergunningen toeristische verhuur voor deze gebieden niet voor onbeperkte tijd kunnen worden verleend (zie verder de VNG-Handreiking schaarse vergunningen (2024)). Gemeenten moeten hier nog een termijn invullen. Volgens de jurisprudentie inzake schaarse vergunningen moet deze termijn lang genoeg zijn om investeringen terug te winnen en niet langer dan nodig om de vrije markt niet te belemmeren.

In het derde lid is een vrijstellingsbepaling opgenomen. Dit kan aan de orde zijn als er de aanwezigheid van toeristische verhuur niet (langer) leidt tot negatieve effecten op de leefbaarheid of het aanbod aan goedkope woonruimte. In dat geval zouden de andere, minder ingrijpende voorwaarden (registratieplicht, al dan niet met een nachtcriterium) kunnen volstaan. Dat kan op gemeenteniveau het geval zijn, maar ook voor één van de aangewezen vergunningplichtige gebieden. In dat geval kan de gemeente vrijstelling verlenen voor het verbod om zonder vergunning de woonruimte toeristisch te verhuren.

Het vierde lid wordt alleen opgenomen als er al een vergunningstelsel voor toeristische verhuur gold op basis van het oude artikel 21 van de wet. Dan is het overgangsrecht van artikel 51, tweede tot en met vierde lid, van de wet van toepassing. Gemeenten kunnen in het vierde lid regelen dat 'oude' toeristische verhuurders een half jaar de tijd hebben om zich van een vergunning te voorzien. Deze termijn is gelijk aan de overgangstermijn die artikel 51, eerste lid, van de wet geeft voor de registratieplicht.

Een vergunning- of ontheffingsplicht kan alleen worden ingesteld als er ook een registratieplicht geldt (artikel 5:2).

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

De weigeringsgronden in het tweede lid kunnen aangevuld worden met andere weigeringsgronden. Als voor de betrokken soort vergunning een quotum is ingevoerd, is het logisch dat aanvragen moeten worden afgewezen als het quotum 'vol' is (derde lid). Artikel 5:6 geeft voor de tijdelijke vergunningen, die bij een quotum aan de orde zijn, een methode om te verzekeren dat de beschikbare vergunningen 'eerlijk' worden verdeeld, dat wil zeggen dat alle gegadigden gelijke kansen hebben.

Volgens artikel 26, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet kan de vergunning toeristische verhuur worden ingetrokken als een aan de vergunning verbonden voorwaarde of voorschrift niet wordt nageleefd (vierde lid). Voor ontheffingen geldt hetzelfde (artikel 5:7, vierde lid). In het vierde lid, onder c, is het niet nakomen van de zorgplicht van artikel 5:8 opgenomen. Die zorgplicht kan als 'autonome' bepaling in de verordening worden opgenomen op grond van artikel 151d van de Gemeentewet. Door die ook als voorwaarde aan een vergunning of een ontheffing (zie artikel 5:7, vierde lid) te verbinden, levert de niet-naleving daarvan een potentiële intrekingsgrond op (artikel 26, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet).

De voorwaarden en voorschriften in het vierde lid kunnen aangevuld worden met andere voorwaarden en voorschriften. Op grond van artikel 28, eerste lid, van de Dienstenwet is het silencio positivo-stelsel (paragraaf 4.1.3.3 van de Awb) van toepassing op de aanvragen om een vergunning toeristische verhuur.

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

Artikel 5:6 Tijdelijke vergunningen, overgangsbepaling

Indien er in een of meerdere gebieden van de gemeente sprake is van een maximum aantal vergunningen toeristische verhuur, dan zullen af te geven vergunningen in deze gebieden van tijdelijke aard zijn. Voor deze tijdelijke vergunningen zal een stelsel van verdeling in het leven geroepen moeten worden, zodat alle potentiële gegadigden over gelijke kansen beschikken om in aanmerking te komen voor een vergunning. In

de verordening is daarbij uitgegaan van een loting door een notaris. In gebieden zonder maximum, kunnen vergunningen voor onbepaalde tijd worden afgegeven. Hierbij is een stelsel van verdeling niet strikt noodzakelijk.

Indien de gemeente ervoor kiest om een stelsel van een maximum aantal vergunningen in te voeren en de vergunningen dus inderdaad tijdelijk zijn, zal de gemeente voor bestaande aanbieders die bij de verdeling buiten de boot vallen in een afbouwperiode moeten voorzien. De jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie eist in elk geval dat hen een overgangstermijn wordt geboden waarin ze hun activiteiten nog enige tijd zonder vergunning kunnen voortzetten, om te voorkomen dat ze onverhoeds in een 'zwart gat' vallen (HvJ EU 11 juni 2015, C-98/14, ECLI:EU:C:2015:382 (Berlington Hungary)). Het vierde, facultatieve lid, voorziet daarin en geeft daarvoor een termijn van een jaar. Dit lid hoeft vanzelfsprekend alleen te worden opgenomen als er inderdaad al bestaande aanbieders zijn.

Artikel 5:7 Ontheffingsplicht toeristische verhuur

In het eerste lid, aanhef en onder a, worden de facultatieve tekstonderdelen overgenomen als is gekozen voor artikel 5:1, variant 1.

In het eerste lid wordt de gebiedsaanduiding en eventueel vorm(en) van toeristische verhuur van woonruimte geregeld, met eventueel een nachtenquotum, bijvoorbeeld: – het gebied tussen Lijnbaansgracht, Elandsgracht, Prinsengracht en Rozengracht: (A, B en D;) 20 nachten.

De gemeente bepaalt in het derde lid voor welke gevallen een ontheffing kan worden verleend.

Voorbeelden van een ontheffing kan bijvoorbeeld zijn: een tweede woning of in het geval dat een overgangsregeling voor reeds bestaande toeristische verhuur als wenselijk wordt geacht.

Artikel 5:9 Jaarverbod toeristische verhuur

Als er een verbod is afgegeven voor de toeristische verhuur van een woonruimte kan de gemeente een of meerdere digitale platforms een aanwijzing geven om een eventuele nieuwe aanbieding van die woning op het platform te blokkeren (voor de duur van het verbod).

Hoofdstuk 6: Opkoopbescherming

De artikelen 6:1 tot en met 6:6 zijn facultatief. Het is aan de gemeente om te bepalen of zij het opkopen en verhuren van goedkope koopwoonruimten vergunningsplichtig wil maken. Een van de redenen hiervoor zou kunnen zijn dat er nu al veel schaarste is aan goedkope zelfstandige koopwoonruimte en dat deze schaarste nog verder toeneemt als gevolg van wijzigingen in de woonruimtevoorraad. De andere reden voor sturing kan liggen in het bestrijden van de negatieve effecten op de leefbaarheid die het opkopen en verhuren van koopwoonruimten met zich mee kunnen brengen. Voorbeelden hiervan zijn een te hoge mutatiegraad van de woningen of afname van de binding van bewoners met hun buurt. Als de gemeente deze facultatieve onderdelen wil opnemen in de verordening, zal de noodzaak eerst onderbouwd moeten worden op basis van aanwezige schaarste aan goedkope huur- of koopwoonruimte of negatieve effecten op de leefbaarheid.

Artikel 6:2 Vergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

Een stelsel van opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daarvoor een dringende reden is. In het eerste lid is bepaald dat de 'beschermde' woonruimten die in het tweede lid zijn aangewezen, niet mogen worden verhuurd zonder vergunning ('vergunning opkoopbescherming'). Het verbod geldt volgens het eerste lid en overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van de wet slechts voor de eerste vier jaren nadat het

huis is verkocht. Het verbod geldt alleen voor bestaande woonruimte. Omdat de 'opkooppraktijk' zich vrijwel alleen voordoet bij bestaande woningen.

De wet spreekt van 'in gebruik geven' van woonruimte. Verhuren is daarvan de meest voorkomende vorm, en de enige die in dit verband echt van belang is. Daarom geldt de vergunningplicht volgens het eerste lid alleen voor het verhuren van beschermde woonruimte.

Het tweede en derde lid bepalen de beschermde woonruimten. Beide onderdelen moeten op basis van nader onderzoek onderbouwd worden.

In het tweede lid, onder a, wordt benoemd welk bedrag als grens geldt voor wat nog (goedkope of middeldure) woonruimte is. Het geniet daarbij de voorkeur om uit te gaan van de WOZ-waarde en niet de reële verkoopprijs. Dit heeft twee redenen. Ten eerste moet het in het kader van rechtszekerheid van belang voor alle betrokkenen duidelijk zijn of een te verkopen of aan te kopen woning binnen het stelsel van de opkoopbescherming valt. Ten tweede is het vereiste van een WOZ-waarde een objectief criterium dat niet kan worden beïnvloed door de belanghebbenden. De onderdelen b en c van het tweede lid zijn wettelijk verplicht. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (onderdeel d).

In het derde lid moeten de gebieden worden benoemd waar het stelsel van opkoopbescherming geldt. Dit zijn gebieden van de gemeente waar de opkoopbeweging zich het sterkst voordoet. Het is aan te raden om hier met het oog op overzichtelijkheid een alfabetische volgorde aan te houden.

Hier volgt een schets van twee mogelijke aanpakken om de prijsgrens voor de vergunningsplichtige woonruimte te bepalen. Volgens artikel 40, eerste lid, van de wet moet het gaan om schaarste aan 'goedkope en middeldure koopwoningen'.

Eerste aanpak

De koopwoningen in de gemeente kunnen, globaal, worden verdeeld in drie categorieën: goedkoop, middelduur, duur. Bij wijze van voorbeeld, de prijs van de goedkoopste in een periode van zes maanden verkochte koopwoning wordt gesteld op € 100.000 en die van de duurste op € 1.300.000. De drie categorieën kunnen dan worden gesteld op de prijscategorieën tot € 500.000, € 500.000 – € 1.000.000, en meer dan € 1.000.000. De grens tussen middelduur en duur ligt dan rond een koopprijs van rond € 1.000.000.

Tweede aanpak

Wordt rekening gehouden met de aantallen verkochte woningen in de gemeente in de bedoelde periode van zes maanden, dan kan het volgende voorbeeld dienen.

prijsschijf (€)	aantal verkochte woningen
100.000 – 299.999	30
300.000 – 499.999	120
500.000 – 699.999	90
700.000 – 899.999	40
900.000 – 1.099.999	15
1,100.00 – 1.200.000	5
totaal aantal verkochte woningen	300

Volgens deze benadering zou de grens tussen middelduur en duur liggen bij de prijs van de 200ste (2/3 van 300) van deze woningen, dat zal in de buurt van € 580.000 zijn. Vervolgens moet worden nagegaan wat de

WOZ-waarde van de woning in het betrokken jaar was en die is dan richtinggevend voor het bepalen van de WOZ-waarde.

De gebieden waarbij de opkoopbescherming van kracht is, worden nader omschreven (buurtnamen, straatnamen, woonplaats) in een bijlage bij de huisvestingsverordening. Dit biedt ook de ruimte om de aanwijzing van gebieden te ondersteunen met kaartmateriaal.

Artikel 6:5 Gevallen waarin vergunning kan worden verleend

Een gemeente kan in het eerste lid onder c aanvullende vormen van woonruimte aanwijzen waarvoor een vergunning kan worden verleend. Voorbeelden hiervan zijn: als woonruimten die door één eigenaar worden verkocht in een cluster van minimaal tien woningen in één pand en deze woningen gelijktijdig worden overgedragen aan één opvolgende eigenaar, of als woonruimten waarvoor geldt dat tussen de ontwikkelaar of verhuurder van de woonruimte en het college aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden, of als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder weegt dan het belang van de opkoopbescherming.

Artikel 6:6 Intrekken van vergunning opkoopbescherming

Een gemeente kan onder b een aanvullende intrekingsgrond opnemen. Als in de verordening meer mogelijkheden tot verlening van een vergunning opkoopbescherming worden opgenomen dan in het model is gedaan, zal daarbij steeds moeten worden nagegaan of daar een specifieke intrekingsgrond bij past, die dan in artikel 6:6 zou moeten worden opgenomen.

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

Artikel 35 uit de wet maakt het mogelijk om bij bepaalde overtredingen van de wet een bestuurlijke boete op te leggen. Hierbij is per overtreding ook een maximum boetebedrag in de wet opgenomen, corresponderend met de boetecategorieën die hiervoor zijn opgenomen in het Wetboek van Strafrecht.

Overtreding	Maximale boete*
<ul style="list-style-type: none">In gebruik nemen woning zonder huisvestingsvergunning	€515 (1 ^e categorie)
<ul style="list-style-type: none">In gebruik geven van een woning aan een persoon zonder huisvestingsvergunningSplitsen, omzetten, samenvoegen, onttrekken als dat volgens de regels niet mag	€25.750 (4 ^e categorie)
Binnen vier jaar opnieuw overtreding op: <ul style="list-style-type: none">In gebruik geven van een woning aan een persoon zonder huisvestingsvergunningSplitsen, omzetten, samenvoegen, onttrekken als dat volgens de regels niet magHet aanleveren van onjuiste of onvolledige gegevens met als doel om in aanmerking te komen voor een vergunning voor in het kader van woonruimtevoorraadbeheer	€103.000 (5 ^e categorie)

*Peildatum: 1-1-2024

Bron: Huisvestingswet 2014, artikel 35, Wetboek van Strafrecht, artikel 23, lid 4

Het is aan het college om de hoogte van elk boetebedrag in beleidsregels vast te stellen, zij het dat de bedragen niet hoger mogen zijn dan het wettelijke maximumbedrag per overtreding. Bij het vaststellen van het boetebedrag moet het college rekening houden met de ernst van de overtreding, de mate waarin deze aan de overtreder kan worden verweten en de financiële draagkracht van de overtreder. Mogelijk spelen ook specifieke omstandigheden een rol die invloed kunnen hebben op de hoogte van het bedrag. Het is belangrijk om bij de beschrijving van de bestuurlijke boetes duidelijk aan te geven op welk(e) artikel(en) uit de huisvestingsverordening de bestuurlijke boete betrekking heeft. Als een artikel waarbij een bestuurlijke

boete kan gelden tussentijds wordt aangepast, is het zaak voor de gemeente om te controleren of deze aanpassing consequenties heeft voor de bestuurlijke boete.

Het college kan verder onderscheid maken naar het aantal overtredingen dat een vergunninghouder heeft begaan. Bij een eerste overtreding is de hoogte van het boetebedrag nog relatief beperkt. Begaat men voor de 2^e of 3^e keer dezelfde overtreding dan is het boetebedrag aanzienlijk hoger. Hierbij geldt een wettelijke termijn van vier jaar waarbinnen de recidive moet plaatsvinden om een hoger boetebedrag te kunnen hanteren.

Het college kan ook onderscheid maken in de hoogte van de bestuurlijke boete voor particulieren en bedrijfsmatige verhuurders. Van bedrijfsmatige verhuurders mag verwacht worden dat zij doorgaans beter op de hoogte zijn van de geldende voorwaarden dan particulieren.

Er kan ook onderscheid gemaakt worden naar type overtreding. Heeft een overtreding effect op de woningschaarste, de leefbaarheid van de buurt of administratieve voorwaarden voor de vergunning? Daarbij geldt dat een overtreding ten aanzien van de administratieve voorwaarden lager beboet zou moeten worden dan andere type overtredingen.

Differentiatie naar omvang van de geconstateerde overtreding. Een onttrokken woning leidt tot een hoger boetebedrag dan een onttrokken kamer.

Tot slot is er bij het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete ook nog altijd een evenredigheidstoets nodig. Daarbij moet het college bepalen wat in het betreffende concrete geval een evenredige boete is voor de overtreder.

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

Ook bij overtredingen ten aanzien van de voorwaarden voor toeristische verhuur kan een gemeente een bestuurlijke boete opleggen, op grond van artikel 35 uit de wet. Hierbij is per overtreding ook een maximum boetebedrag in de wet opgenomen, corresponderend met de boetecategorieën die hiervoor zijn opgenomen in het Wetboek van Strafrecht.

Overtreding	Maximale boete*
<ul style="list-style-type: none">Toeristische verhuur van woning zonder vermelding van registratienummerToeristische verhuur van woning is vooraf niet gemeld aan B&W (i.v.m. nachtcriterium)Dienstverlener t.a.v. publiceren toeristische woonruimte informeert aanbieder niet over verbodenHet publiceren van woning die toeristisch wordt verhuurd als maximum aantal nachten is bereikt	€10.300 (3 ^e categorie)
<ul style="list-style-type: none">Toeristische verhuur van woning voor meer nachten dan nachtcriteriumToeristische verhuur van woonruimte zonder vergunning voor betreffend gebiedHet aanleveren van onjuiste of onvolledige gegevens met als doel om in aanmerking te komen voor een vergunning voor in het kader van toeristische verhuurHandelen in strijd met verbod op toeristische verhuur voor 1 jaar (en publiceren op platform)	€25.750 (4 ^e categorie)
Binnen vier jaar opnieuw overtreding op: <ul style="list-style-type: none">Toeristische verhuur van woning voor meer nachten dan nachtcriteriumToeristische verhuur van woonruimte zonder vergunning voor betreffend gebiedHet aanleveren van onjuiste of onvolledige gegevens met als doel om in aanmerking te komen voor een vergunning voor in het kader van toeristische verhuur	€103.000 (5 ^e categorie)

*Peildatum: 1-1-2024

Bron: Huisvestingswet 2014, artikel 35, Wetboek van Strafrecht, artikel 23, lid 4

Verder geldt dat het college op gelijkaardige wijze onderscheid kan maken naar de hoogte van het boetebedrag als bij artikel 7:2.

Bij sommige overtredingen op het vlak van toeristische verhuur biedt de wet naast de bestuurlijke boete nog andere mogelijke sancties:

- Als voor de derde keer binnen vijf jaar een overtreding door een aanbieder van toeristische verhuur op de eisen uit de huisvestingsverordening is geconstateerd (en waarbij reeds twee keer een bestuurlijke boete is afgegeven), kan de gemeente een verbod tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur afgeven van maximaal 1 jaar.