

Aan de leden

Datum

22 juli 2021

Kenmerk

TLE/U202100693

Lbr. 21/064

Telefoonnummer

070 373 8393

Bijlage(n)

4

Onderwerp

Wijziging VNG Model Huisvestingsverordening; toevoeging regels
toeristische verhuur

Geachte leden van college en gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u de gewijzigde VNG Model Huisvestingsverordening. Hierbij is een nieuw hoofdstuk 3A, Toeristische verhuur van woonruimte, toegevoegd en zijn enkele andere wijzigingen doorgevoerd.

Aanleiding

Op 1 januari 2021 is de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden. Deze wet heeft de Huisvestingswet 2014 gewijzigd in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte en de aanpak van woonoverlast. Gemeenten hebben hiermee de bevoegdheid om door middel van de Huisvestingsverordening een registratie-, meld- en/of vergunningplicht of ontheffingsplicht in te stellen om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren en te controleren. Het is daarbij raadzaam de belastingafdeling van de gemeente ook in te lichten over de wijzigingen.

Aangepaste VNG Model Huisvestingsverordening

De VNG heeft de Model Huisvestingsverordening, zoals laatstelijk gewijzigd in april 2021, aangepast. In hoofdstuk 3, paragraaf 3.1 (onttrekking aan de woonruimte voorraad enz.) en 3.2 (splitsing van woonruimte), is het mogelijk om naast of in plaats van een vergunningstelsel een ontheffingenstelsel in te voeren. Ook is het mogelijk om van sommige verboden algemene vrijstellingen te verlenen. Daarnaast is een facultatief hoofdstuk 3A toegevoegd ter regulering van toeristische verhuur van woonruimte, waarin ook kan gebruik worden gemaakt van de figuren ontheffing en vrijstelling.

Inwerkingtreding en overgangsrecht

Op 1 januari 2021 is de wetwijziging ingegaan. Gemeenten die toeristische verhuur van woningen wensen te reguleren, zullen voortaan de nieuwe instrumenten moeten toepassen.

Voor de regulering van toeristische verhuur kan niet langer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die artikel 21 van de wet bood (het reguleren van toeristische verhuur door middel van een onttrekkingsvergunning). De wet bepaalt dat regels over de toeristische verhuur van woonruimte in bestaande huisvestingsverordeningen **per 1 januari 2022** komen te vervallen. Tot dan hebben gemeenten dus de tijd om hun Huisvestingsverordening aan te passen. In de Huisvestingsverordening kan worden bepaald dat een vergunning voor wat nu toeristische verhuur heet, die is verleend met toepassing van het oude artikel 21 van de wet, gelijk wordt gesteld met een vergunning voor toeristische verhuur op basis van het nieuwe artikel 23c van de wet.

Bijlagen

Deze ledenbrief bevat 4 bijlagen:

Bijlage 1 - Was-wordt-tabel wijziging Model Huisvestingsverordening. Deze kan desgewenst gebruikt worden voor de raadsvoordracht voor de wijziging van de verordening.

Bijlage 2 - Model Raadsbesluit wijziging Huisvestingsverordening: Opgemaakt in Word 2.0 format (DROP) voor publicatie.

Bijlage 3 - Geconsolideerde tekst Model Huisvestingsverordening, met wijzigingen bijgehouden.

Bijlage 4 - Handreiking toeristische verhuur van woonruimte, voor de gemeentelijke uitvoeringspraktijk.

Meer informatie

De geconsolideerde teksten van de VNG modellen (met de bijbehorende toelichtingen) zijn te raadplegen via de Kennisbank Decentrale Regelgeving (www.decentraleregelgeving.nl). De VNG modelverordeningen (zonder de toelichtingen) staan ook in Modellen Decentrale Regelgeving (<https://puc.overheid.nl/mdr/>).

Voor vragen over deze ledenbrief kunt u terecht bij het informatiecentrum van de VNG (070-3738393 of e-mail: info@vng.nl).

Met vriendelijke groet,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



L.K. Geluk
Algemeen directeur

Was-woordt-tabel wijziging Model Huisvestingsverordening (gewijzigd model, juli 2021)

Leeswijzer modelbepalingen

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

In de 'bestaande tekst' zijn de woorden en leestekens waaraan iets verandert, *cursief* gezet en – als het een facultatieve bepaling betreft – eveneens onderstreept (aangezien dan de hele bepaling cursief is i.v.m. het facultatieve karakter). In de 'nieuwe tekst' zijn de nieuwe woorden en leestekens **vet** gedrukt en – als de bestaande tekst al vet was gedrukt ook onderstreept.

Artikel 2 (artikel 1, onderdeel A, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte 1. De volgende categorieën goedkope woonruimte, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: a. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] met een huurprijs beneden [de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag OF de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag OF de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag OF [huurprijs]]; [b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente: 1. [...]; 2. [...], en 3. [...], en OF b. die gelegen zijn in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente], en [c. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten: 1. [omschrijving aard]; 2. [omschrijving grootte].]	Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte 1. De volgende categorieën goedkope woonruimte, met uitzondering van standplaatsen voor woonwagens, mogen enkel voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend: a. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] met een huurprijs beneden [de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag OF de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag OF de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag OF [huurprijs]]; [b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente: 1. [...]; 2. [...], en 3. [...], en OF b. die gelegen zijn in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente], en [c. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten: 1. [omschrijving aard]; 2. [omschrijving grootte].]

[2. Het eerste lid is niet van toepassing op: a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet; b. onzelfstandige woonruimten; c. bedrijfswoningen; d. [...].]	[2. Het eerste lid is niet van toepassing op: a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet; b. onzelfstandige woonruimten; c. bedrijfswoningen; d. [...].]
--	--

Artikel 9 (artikel I, onderdeel B, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 9. Voorrang bij urgentie [1. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. OF 1. Voor de volgende categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is: a. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] met een huurprijs beneden [de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag OF de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag OF de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag OF [huurprijs]]; [b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente: 1. [...]; 2. [...], en 3. [...] OF b. die gelegen zijn in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente], en [c. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten: 1. [omschrijving aard]; 2. [omschrijving grootte].] 2. Onverminderd artikel 12, derde lid, van de wet behoren tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid, vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet en de woningzoekende die	Artikel 9. Voorrang bij urgentie [1. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. OF 1. Voor de volgende categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is: a. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] met een huurprijs beneden [de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag OF de aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag OF de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag OF [huurprijs]]; [b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente: 1. [...]; 2. [...], en 3. [...] OF b. die gelegen zijn in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente], en [c. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten: 1. [omschrijving aard]; 2. [omschrijving grootte].] 2. Onverminderd artikel 12, derde lid, van de wet behoren tot de woningzoekenden, bedoeld in het eerste lid, vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet en de woningzoekende die

zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met: a. een [medische EN/OF sociale EN/OF financiële] indicatie; b. een echtscheiding of de beëindiging van samenwoning, of c. de renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte.	zijn woonruimte heeft of zal moeten verlaten in verband met: a. een [medische EN/OF sociale EN/OF financiële] indicatie; b. een echtscheiding of de beëindiging van samenwoning, of c. de renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte.
---	---

Artikel 13a (artikel I, onderdeel C, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 13a. Aanwijzing woonwagenlocatie <i>De standplaatsen die enkel voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als burgemeester en wethouders daarvoor een huisvestingsvergunning hebben verleend, zijn gelegen in de [volgende locaties van de gemeente:</i> a. [...]; b. [...], en c. [...]. OF <i>in bijlage 2 aangegeven locaties van de gemeente].</i>	Artikel 13a. Aanwijzing woonwagenlocatie <i>De standplaatsen die enkel voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als burgemeester en wethouders daarvoor een huisvestingsvergunning hebben verleend, zijn gelegen in de [volgende locaties van de gemeente:</i> a. [...]; b. [...], en c. [...]. OF <i>in bijlage [nummer] aangegeven locaties van de gemeente].</i>

Het opschrift van hoofdstuk 3, paragraaf 3.1, (artikel I, onderdeel D, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Paragraaf 3.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming	Paragraaf 3.1 Vergunning <u>[of ontheffing]</u> voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming[; <u>vrijstellingsmogelijkheid</u>]

Artikel 14 (artikel I, onderdeel E, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte 1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet: a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken; b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel	Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte[; <u>vrijstellingsmogelijkheid</u>] 1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet: a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken; b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel

of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd; c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten: 1. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] met een [huurprijs beneden [huurprijs] EN/OF koopprijs beneden [koopprijs]]; [2. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente: A. [...]; B. [...], en C. [...], en OF 2. die gelegen zijn in de in bijlage 2 aangegeven delen van de gemeente], en [3. die <i>[ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:</i> A. <i>[omschrijving aard]</i>; B. <i>[omschrijving grootte]</i>.] [2. Het eerste lid is niet van toepassing op: a. onzelfstandige woonruimten; b. [...].]	of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd; c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten: 1. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] met een [huurprijs beneden [huurprijs] EN/OF koopprijs beneden [koopprijs]]; [2. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente: A. [...]; B. [...], en C. [...], en OF 2. die gelegen zijn in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente], en [3. die <i>[ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:</i> A. <i>[omschrijving aard]</i>; B. <i>[omschrijving grootte]</i>.] [2. Het eerste lid is niet van toepassing op: a. onzelfstandige woonruimten; b. [...].] [3. Als wijziging van de omstandigheden die hebben geleid tot een aanwijzing in het eerste lid daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders bij nadere regeling voor de daarin genoemde categorie of categorieën woonruimten vrijstelling verlenen van het verbod van het eerste lid.]
--	--

Artikel 15 (artikel I, onderdeel F, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 15. Aanvraag vergunning 1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. 2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt: a. de naam en het adres van de eigenaar; b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het	Artikel 15. Aanvraag vergunning 1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. 2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt: a. de naam en het adres van de eigenaar; b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het

aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud; c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of bouwvergunning, en d. [...]. 3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.	aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud; c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of bouwvergunning, en d. [...]. 3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
--	--

Artikel 16 (artikel I, onderdeel G, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 16. Voorwaarden en voorschriften Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden: a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en b. [...].	Artikel 16. Voorwaarden en voorschriften Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden: a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en b. [...].

Artikel 17 (artikel I, onderdeel H, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 17. Weigeringsgronden Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als: a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang; b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning; c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of d. [...].	Artikel 17. Weigeringsgronden Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als: a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang; b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning; c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of d. [...].

Na artikel 17 wordt een artikel ingevoegd (artikel I, onderdeel I, van het wijzigingsbesluit), luidende:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	[Artikel 17a. Aanwijzing ontheffingsplichtige woonruimte 1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder ontheffing als bedoeld in artikel 21, tweede lid, van de wet: a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken; b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd; c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten: 1. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] met een [huurprijs beneden [huurprijs] EN/OF koopprijs beneden [koopprijs]]; [2. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente: A. [...]; B. [...], en C. [...], en OF 2. die gelegen zijn in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente], en [3. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten: A. [omschrijving aard]; B. [omschrijving grootte].] [2. Het eerste lid is niet van toepassing op: a. onzelfstandige woonruimten; b. [...].] 3. De ontheffing kan slechts in de volgende gevallen worden verleend: a. [...], of b. [...]. 4. De ontheffing kan worden verleend voor een bepaalde termijn. De artikelen 15 en 16 zijn van overeenkomstige toepassing. 5. Op een aanvraag om een ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.]

Het opschrift van hoofdstuk 3, paragraaf 3.2, (artikel I, onderdeel J, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Paragraaf 3.2 Vergunning voor splitsing	Paragraaf 3.2 Vergunning <u>[of ontheffing]</u> voor splitsing[; <u>vrijstellingsmogelijkheid</u>]

Artikel 18 (artikel I, onderdeel K, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 18. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen 1. De volgende categorieën gebouwen bevattende woonruimte mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte: a. gebouwen <i>[in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders]</i> [nadere duiding] [b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente: 1. [...]; 2. [...], en 3. [...], en OF b. die gelegen zijn in de in bijlage 1 aangegeven delen van de gemeente], en [c. die <i>[ten minste één van]</i> de volgende kenmerken bezitten: 1. [omschrijving aard]; 2. [omschrijving grootte].] [2. Het eerste lid is niet van toepassing op: a. onzelfstandige woonruimten; b. [...].]	Artikel 18. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen[; <u>vrijstellingsmogelijkheid</u>] 1. De volgende categorieën gebouwen bevattende woonruimte mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte: a. gebouwen <i>[in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders]</i> [nadere duiding] [b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente: 1. [...]; 2. [...], en 3. [...], en OF b. die gelegen zijn in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente], en [c. die <i>[ten minste één van]</i> de volgende kenmerken bezitten: 1. [omschrijving aard]; 2. [omschrijving grootte].] [2. Het eerste lid is niet van toepassing op: a. onzelfstandige woonruimten; b. [...].] [3. Als wijziging van de omstandigheden die hebben geleid tot een aanwijzing in het eerste lid daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders bij nadere regeling voor de daarin genoemde categorie of categorieën gebouwen vrijstelling verlenen van het verbod van het eerste lid.]

Artikel 19 (artikel I, onderdeel L, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 19. Aanvraag vergunning 1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. 2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt: a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en c. [...].	Artikel 19. Aanvraag vergunning 1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. 2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt: a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en c. [...].

Artikel 20 (artikel I, onderdeel M, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 20. Voorwaarden en voorschriften Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden: a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en b. [...].	Artikel 20. Voorwaarden en voorschriften Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden: a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en b. [...].

Artikel 21 (artikel I, onderdeel N, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 21. Weigeringsgronden Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als: a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang; b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning; c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare	Artikel 21. Weigeringsgronden Een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als: a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang; b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning; c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare

inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of d. [...].	inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of d. [...].
--	--

Na artikel 21 wordt een artikel ingevoegd (artikel I, onderdeel O, van het wijzigingsbesluit), luidende:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	[Artikel 21a. Aanwijzing ontheffingsplichtige gebouwen 1. De volgende categorieën gebouwen bevattende woonruimte mogen niet zonder ontheffing als bedoeld in artikel 22, tweede lid, van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte: a. gebouwen [in eigendom van woningcorporaties OF particuliere verhuurders] [nadere duiding]; [b. die gelegen zijn in de volgende delen van de gemeente: 1. [...]; 2. [...], en 3. [...], en OF b. die gelegen zijn in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente], en [c. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten: 1. [omschrijving aard]; 2. [omschrijving grootte].] [2. Het eerste lid is niet van toepassing op: a. onzelfstandige woonruimten; b. [...].] 3. De ontheffing kan slechts in de volgende gevallen worden verleend: a. [...], of b. [...]. 4. De ontheffing kan worden verleend voor een bepaalde termijn. De artikelen 19, 20 en 21 zijn van overeenkomstige toepassing. 5. Op een aanvraag om een ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.]

Na artikel 21a (nieuw) wordt een hoofdstuk ingevoegd (artikel I, onderdeel N, van het wijzigingsbesluit), luidende:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
	[Hoofdstuk 3A. Toeristische verhuur van woonruimte Artikel 21b. Vormen van toeristische verhuur Variant 1 1. In dit hoofdstuk worden de volgende vormen van toeristische verhuur van woonruimte onderscheiden: A: toeristische woningverhuur kort: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van hoogstens een maand; B: toeristische woningverhuur lang: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van meer dan een maand maar niet meer dan zes maanden; C: tweede woning: verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van meer dan zes maanden aan iemand die zijn hoofdverblijf elders heeft en daar als ingezetene is ingeschreven in de basisregistratie personen; D: toeristische kamerverhuur kort: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van hoogstens een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft; E: toeristische kamerverhuur lang: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van meer dan een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft; F: [...]. 2. Het vorige lid is niet van toepassing op recreatiewoningen, woningruil en huisbewaring. 3. Waar in de volgende artikelen wordt verwezen naar een of meer vormen van toeristische verhuur van woonruimte, worden met de daar gebruikte letters de in het eerste lid genoemde vormen van toeristische verhuur van woonruimte bedoeld. Variant 2 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de volgende vormen van toeristische verhuur: a. [...]; b. [...], en c. [...].

	2. Het vorige lid is niet van toepassing op recreatiewoningen, woningruil en huisbewaring. Artikel 21c. Registratienummer 1. Het is verboden woonruimte aan te bieden voor [een vorm van] toeristische verhuur van woonruimte die in een in het derde lid genoemd gebied ligt [en die behoort tot een daarbij genoemde vorm van toeristische verhuur van woonruimte], zonder daarbij het registratienummer van de woonruimte te vermelden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet. 2. Voor elk van de te verhuren woonruimten wordt een registratienummer aangevraagd door middel van de website toeristischeverhuur.nl. 3. De in het eerste lid bedoelde gebieden [en vormen van toeristische verhuur van woonruimte] zijn: a. [aangewezen gebied]: [[... (keuze één of meer letters uit het rijtje van artikel 21b, eerste lid, variant 1))]]; [aantal] nachten]; b. [...]. Artikel 21d. Maximering aantal nachten toeristische verhuur; meldplicht 1. Als bij [een in het derde lid van het vorige artikel bedoelde categorie woonruimte voor een daarbij aangeduide vorm van] toeristische verhuur ook een aantal nachten is genoemd, is het verboden de woonruimte in een kalenderjaar voor meer dan het daar genoemde aantal nachten in gebruik te geven voor toeristische verhuur. 2. Dan is het bovendien verboden deze woonruimte in gebruik te geven zonder dat de aanbieder dit tevoren aan burgemeester en wethouders heeft gemeld met gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente. Een melding kan meer dan één nacht betreffen. 3. Als burgemeester en wethouders iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, er schriftelijk van in kennis hebben gesteld dat een woonruimte al voor het toegestane aantal nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur, is het die dienstverlener voor de rest van het jaar verboden voor die woonruimte aanbiedingen voor toeristische verhuur te tonen.
--	---

	Artikel 21e. Vergunning toeristische verhuur; maximering en tijdelijke vergunningen[; vrijstelling][; overgangsbepaling] 1. In de volgende gebieden is het verboden woonruimte in gebruik te geven voor [de daarbij vermelde vorm of vormen van] toeristische verhuur zonder vergunning toeristische verhuur van burgemeester en wethouders of in afwijking daarvan: a. [aangewezen gebied]: [[... (keuze één of meer letters uit het rijtje van artikel 21b, eerste lid, variant 1)]][; [aantal] nachten]; b. [...]. 2. Burgemeester en wethouders kunnen voor een gebied een maximum aantal vergunningen vaststellen voor [de daarbij aangewezen vormen van] toeristische verhuur. Dan worden de vergunningen verleend voor de duur van hoogstens [aantal] jaar (tijdelijke vergunningen). [3. Als wijziging van de omstandigheden die hebben geleid tot een aanwijzing in het eerste lid daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders bij nadere regeling voor het daarin genoemde gebied [en voor de daarin genoemde vorm of vormen van toeristische verhuur] vrijstelling verlenen van het verbod van het eerste lid.] [4. Voor aanbieders die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van dit artikel aanboden voor toeristische verhuur, geldt het verbod van het eerste lid [niet gedurende de eerste zes maanden na inwerkingtreding van deze bepaling OF met ingang van [datum]].] Artikel 21f. Aanvraag vergunning, weigeringsgronden, voorwaarden en voorschriften 1. Een aanvraag om een vergunning voor toeristische verhuur van woonruimte wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op [de website van de gemeente OF [...]]. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt. 2. Behalve op grond van de toepassing van artikel 25 van de wet (bibob-toets), kan een vergunning ook worden geweigerd: a. als het verlenen van de vergunning naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het leefmilieu in de omgeving van de woonruimte, en daaraan niet kan worden tegemoetgekomen door het
--	--

	verbinden van voorwaarden of voorschriften aan de vergunning; b. [...]. 3. Een vergunning moet worden geweigerd als voor een gebied een maximum is vastgesteld op grond van artikel 21e, tweede lid, en dat maximum al is bereikt. 4. Aan een vergunning kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden: a. een maximum aantal nachten waarvoor de woonruimte in een bepaalde periode van het jaar of in een kalenderjaar in gebruik kan worden gegeven voor toeristische verhuur; b. een maximum aantal personen dat in de woonruimte mag worden gehuisvest; c. de voorwaarde dat de zorgplicht van artikel 21j voldoende wordt nageleefd; d. [...]. Artikel 21g. Tijdelijke vergunningen[; overgangsbepaling] 1. Voor tijdelijke vergunningen gelden de volgende bepalingen, in afwijking in zoverre van artikel 21f. 2. Ten minste eens per jaar maken burgemeester en wethouders door middel van de website van de gemeente bekend hoeveel vergunningen voor tijdelijke verhuur kunnen worden verleend voor elk op grond van artikel 21e, eerste lid, aangewezen gebied [en elke vorm van toeristische verhuur]. Daarbij stellen zij gegadigden voor deze vergunningen in de gelegenheid een aanvraag in te dienen vóór een daarbij te noemen datum, die ten minste een maand na de bekendmaking valt. Op een aanvraag om een tijdelijke vergunning die bij een andere gelegenheid wordt gedaan, is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing. 3. Voor zover de aanvragen om tijdelijke vergunningen niet moeten worden afgewezen op grond van artikel 25 van de wet (bibob-toets) of artikel 21f, tweede lid, worden de tijdelijke vergunningen toegewezen op basis van een trekking, die wordt verricht door een door burgemeester en wethouders aan te wijzen notaris en waarbij de aanvragers aanwezig kunnen zijn. [4. Voor aanbieders die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van dit artikel
--	---

	<i>aanboden voor toeristische verhuur en die tijdig een tijdelijke vergunning hebben aangevraagd maar van wie die aanvraag is afgewezen op grond van de eerste trekking, geldt het verbod van artikel 21e, eerste lid, niet gedurende een jaar nadat de afwijzing aan hen is bekendgemaakt.]</i> <i>Artikel 21h. Ontheffingsplicht toeristische verhuur</i> <i>1. In de volgende gebieden is het verboden woonruimte in gebruik te geven voor [de daarbij vermelde vorm of vormen van] toeristische verhuur zonder ontheffing van burgemeester en wethouders of in afwijking daarvan:</i> <i>a. [aangewezen gebied]: [... (keuze één of meer letters uit het rijtje van artikel 21b, eerste lid)][]; [aantal] nachten];</i> <i>b. [...] .</i> <i>2. Een aanvraag om een ontheffing voor toeristische verhuur van woonruimte wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op [de website van de gemeente [OF [...]]]. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.</i> <i>3. Een ontheffing kan slechts in de volgende gevallen worden verleend:</i> <i>a. [...];</i> <i>b. [...].</i> <i>4. Een ontheffing kan worden verleend voor een bepaalde termijn. Artikel 21f, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.</i> <i>5. Op een aanvraag om een ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.</i> <i>Artikel 21i. Jaarverbod toeristische verhuur</i> <i>1. Als een toezichthouder een overtreding van de artikelen 21c tot en met 21e of 21h constateert en aan de betrokken aanbieder binnen het tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering tweemaal of vaker een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van een van die artikelen, kunnen burgemeester en wethouders de aanbieder een verbod opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur gedurende hoogstens een jaar.</i> <i>2. Burgemeester en wethouders kunnen in dat geval tevens een aanwijzing geven aan iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, om</i>
--	--

	<i>aanbiedingen voor toeristische verhuur van de betrokken aanbieder te blokkeren voor de periode waarvoor het verbod van het eerste lid geldt.</i> <i>Artikel 21j. Zorgplicht aanbieder</i> <i>De aanbieder die een woonruimte toeristisch heeft verhuurd, zorgt ervoor dat door gedragingen in of vanuit de verhuurde woonruimte, het bijbehorende erf of de onmiddellijke nabijheid van de woonruimte geen ernstige of herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt door toedoen van de huurders of hun bezoekers.]</i>
--	---

Artikel 22 (artikel I, onderdeel Q, van het wijzigingsbesluit) wordt als volgt gewijzigd:

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 22. Bestuurlijke boete 1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete. 2. De boete voor overtreding van: a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt: 1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na [periode (bijvoorbeeld 24 maanden)]: [bedrag]; 2. voor herhaalde overtreding binnen [periode (bijvoorbeeld 24 maanden)]: [bedrag]; b. de verboden, bedoeld in de artikelen 8, tweede lid, 21 en 22 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt: 1. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na [periode (bijvoorbeeld 24 maanden)]: [bedrag] [voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en [bedrag] voor bedrijfsmatige exploitatie]; 2. voor herhaalde overtreding binnen [periode (bijvoorbeeld 24 maanden)]: [bedrag] [voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en [bedrag] voor bedrijfsmatige exploitatie].	Artikel 22. Bestuurlijke boete 1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, 23a, 23b, 23c, 23d en 23e van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet alsmede handelen in strijd met artikel 21j kan worden beboet met een bestuurlijke boete. 2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens: a. voor overtreding van artikel 8, eerste lid, van de wet: € 410; b. voor overtreding van artikel 21j: € 410 voor een natuurlijk persoon en € 2.250 voor een rechtspersoon; c. voor overtreding van de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede of derde lid, 23d of 23e van de wet: € 8.200; d. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21, 22, eerste lid, 23b, eerste lid, 23c, eerste lid, van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 20.500; e. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21, 23b, eerste lid, of 23c, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 82.000.

Toelichting

Algemeen

Op 1 januari 2021 is de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden. Deze wet heeft de Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) gewijzigd in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte en de aanpak van woonoverlast. Gemeenten hebben hiermee de bevoegdheid om door middel van de Huisvestingsverordening een registratie-, meld- en/of vergunningplicht of ontheffingsplicht in te stellen om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren en te controleren.

De **[citeertitel Huisvestingsverordening]** wordt gewijzigd. *[In hoofdstuk 3, paragraaf 3.1 (onttrekking aan de woonruimte voorraad enz.) en 3.2 (splitsing van woonruimte), wordt naast of in plaats van een vergunningenstelsel een ontheffingenstelsel ingevoerd.] [Ook wordt van sommige verboden algemene vrijstellingen verleend.] [Daarnaast is een hoofdstuk 3A toegevoegd ter regulering van toeristische verhuur van woonruimte, waarin ook kan gebruik worden gemaakt van de figuren ontheffing en vrijstelling.]*

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdelen [A tot en met C, E, I, K en M]

[In deze onderdelen worden bijlagennummers toegevoegd.]

Artikel I, onderdelen D, I, J en O

[In deze onderdelen worden in de opschriften van hoofdstuk 3, paragraaf 3.1 en 3.2, duidelijk gemaakt dat een ontheffingenstelsel ingevoerd kan worden. [Daarnaast kan van sommige verboden algemene vrijstellingen worden verleend.]]

Artikel I, onderdeel E en K

In deze onderdelen worden technische aanpassingen gedaan in de artikel 14 en 18. *[Verder wordt de vrijstellingsmogelijkheid geregeld in het derde lid van de genoemde artikelen.]*

Artikel I, onderdeel F tot en met H en L tot en met N

In deze onderdelen worden wetsverwijzingen aangepast.

Artikel I, onderdeel P

[In dit onderdeel wordt een nieuw hoofdstuk ingevoegd. Met dit hoofdstuk 3A wordt voorzien in de regulering van toeristische verhuur van woonruimte], waarin ook gebruik wordt gemaakt van de figuren ontheffing en vrijstelling.]

Artikel I, onderdeel Q

In dit onderdeel wordt bepaald dat dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, eerste en tweede lid, 21, 22, eerste lid, 23a, eerste of derde lid, 23b, eerste en tweede lid, 23c, eerste lid, 23d of 23e, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet (artikel 22, eerste lid). Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer 'ten hoogste' kunnen worden opgelegd (tweede lid).

Leeswijzer modelbepalingen

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

Model Raadsbesluit wijziging Huisvestingsverordening

Besluit van de raad van de gemeente [naam gemeente] tot wijziging van de Huisvestingsverordening [naam gemeente en eventueel jaartal] (Huisvestingsverordening [naam gemeente en eventueel jaartal])

De raad van de gemeente [naam gemeente];
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van [datum en nummer];
gelet op de artikelen 4 en 35 van de Huisvestingswet 2014 [*en artikel 151d van de Gemeentewet*];
gezien het advies van de [naam commissie];
besluit:

Artikel I

De [citeertitel Huisvestingsverordening] wordt als volgt gewijzigd:

[A

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

[B

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

Leeswijzer modelbepalingen

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

[C

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

D

Het opschrift van paragraaf 3.1 komt te luiden:

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

E

Artikel 14 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het opschrift van artikel 14 komt te luiden:

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte[; vrijstellingsmogelijkheid]

Leeswijzer modelbepalingen

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

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

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

3. Als wijziging van de omstandigheden die hebben geleid tot een aanwijzing in het eerste lid daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders bij nadere regeling voor de daarin genoemde categorie of categorieën woonruimten vrijstelling verlenen van het verbod van het eerste lid.]

F

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

G

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

H

Leeswijzer modelbepalingen

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

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

[/

Na artikel 17 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 17a. Aanwijzing ontheffingsplichtige woonruimte

1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder ontheffing als bedoeld in artikel 21, tweede lid, van de wet:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;*
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;*
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en*
- d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten:*

- 1. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] met een [huurprijs beneden **[huurprijs]** EN/OF koopprijs beneden **[koopprijs]**];*

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

- A. [...];*
- B. [...], en*
- C. [...], en*

Leeswijzer modelbepalingen

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

OF

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

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

A. [omschrijving aard];

B. [omschrijving grootte].]

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

a. onzelfstandige woonruimten;

b. [...].]

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

a. [...], of

b. [...].

4. De ontheffing kan worden verleend voor een bepaalde termijn. De artikelen 15 en 16 zijn van overeenkomstige toepassing.

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

J

Het opschrift van paragraaf 3.2 komt te luiden:

Leeswijzer modelbepalingen

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

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

K

Artikel 18 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het opschrift van artikel 18 komt te luiden:

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

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

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

3. Als wijziging van de omstandigheden die hebben geleid tot een aanwijzing in het eerste lid daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders bij nadere regeling voor de daarin genoemde categorie of categorieën gebouwen vrijstelling verlenen van het verbod van het eerste lid.]

Leeswijzer modelbepalingen

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

L

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

M

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

N

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

[O

Na artikel 21 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 21a. Aanwijzing ontheffingsplichtige gebouwen

1. De volgende categorieën gebouwen bevattende woonruimte mogen niet zonder ontheffing als bedoeld in artikel 22, tweede lid, van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van Bijlage 2/4 bij VNG ledenbrief, juli 2021

Leeswijzer modelbepalingen

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

het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte:

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

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

- 1. [...];*
- 2. [...], en*
- 3. [...], en*

OF

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

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

- 1. [omschrijving aard];*
- 2. [omschrijving grootte].]*

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

- a. onzelfstandige woonruimten;*
- b. [...].]*

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

- a. [...], of*
- b. [...].*

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

Leeswijzer modelbepalingen

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

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

[P

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

Hoofdstuk 3A. Toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 21b. Vormen van toeristische verhuur

Variant 1

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

A: toeristische woningverhuur kort: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van hoogstens een maand;

B: toeristische woningverhuur lang: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van meer dan een maand maar niet meer dan zes maanden;

C: tweede woning: verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van meer dan zes maanden aan iemand die zijn hoofdverblijf elders heeft en daar als ingezetene is ingeschreven in de basisregistratie personen;

Leeswijzer modelbepalingen

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

D: toeristische kamerverhuur kort: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van hoogstens een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft;

E: toeristische kamerverhuur lang: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van meer dan een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft;

F: [...].

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

3. Waar in de volgende artikelen wordt verwezen naar een of meer vormen van toeristische verhuur van woonruimte, worden met de daar gebruikte letters de in het eerste lid genoemde vormen van toeristische verhuur van woonruimte bedoeld.

Variant 2

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

a. [...];

b. [...], en

c. [...].

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

Artikel 21c. Registratienummer

1. Het is verboden woonruimte aan te bieden voor [een vorm van] toeristische verhuur van woonruimte die in een in het derde lid genoemd gebied ligt [en die Bijlage 2/4 bij VNG ledenbrief, juli 2021

Leeswijzer modelbepalingen

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

behoort tot een daarbij genoemde vorm van toeristische verhuur van woonruimte], zonder daarbij het registratienummer van de woonruimte te vermelden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.

2. Voor elk van de te verhuren woonruimten wordt een registratienummer aangevraagd door middel van de website toeristischeverhuur.nl.

3. De in het eerste lid bedoelde gebieden [en vormen van toeristische verhuur van woonruimte] zijn:

a. [aangewezen gebied]: [[... (keuze één of meer letters uit het rijtje van artikel 21b, eerste lid, variant 1)]]]; [aantal] nachten];

b. [...].

Artikel 21d. Maximering aantal nachten toeristische verhuur ; meldplicht

1. Als bij [een in het derde lid van het vorige artikel bedoelde categorie woonruimte voor een daarbij aangeduide vorm van] toeristische verhuur ook een aantal nachten is genoemd, is het verboden de woonruimte in een kalenderjaar voor meer dan het daar genoemde aantal nachten in gebruik te geven voor toeristische verhuur.

2. Dan is het bovendien verboden deze woonruimte in gebruik te geven zonder dat de aanbieder dit tevoren aan burgemeester en wethouders heeft gemeld met gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente. Een melding kan meer dan één nacht betreffen.

3. Als burgemeester en wethouders iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, er schriftelijk van in kennis hebben gesteld dat een woonruimte al voor het toegestane aantal nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur, is het die dienstverlener voor de rest van het jaar verboden voor die woonruimte aanbiedingen voor toeristische verhuur te tonen.

Leeswijzer modelbepalingen

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

Artikel 21e. Vergunning toeristische verhuur; maximering en tijdelijke vergunningen[; vrijstelling][; overgangsbepaling]

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

a. [aangewezen gebied]: [[... (keuze één of meer letters uit het rijtje van artikel 21b, eerste lid, variant 1)]][; [aantal] nachten];

b. [...].

2. Burgemeester en wethouders kunnen voor een gebied een maximum aantal vergunningen vaststellen voor [de daarbij aangewezen vormen van] toeristische verhuur. Dan worden de vergunningen verleend voor de duur van hoogstens [aantal] jaar (tijdelijke vergunningen).

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

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

Artikel 21f. Aanvraag vergunning, weigeringsgronden, voorwaarden en voorschriften

Leeswijzer modelbepalingen

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

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

2. Behalve op grond van de toepassing van artikel 25 van de wet (bibob-toets), kan een vergunning ook worden geweigerd:

a. als het verlenen van de vergunning naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het leefmilieu in de omgeving van de woonruimte, en daaraan niet kan worden tegemoetgekomen door het verbinden van voorwaarden of voorschriften aan de vergunning;

b. [...].

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

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

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

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

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

d. [...].

Artikel 21g. Tijdelijke vergunningen[; overgangsbepaling]

Leeswijzer modelbepalingen

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

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

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

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

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

Artikel 21h. Ontheffingsplicht toeristische verhuur

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

Leeswijzer modelbepalingen

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

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

b. [...].

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

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

a. [...];

b. [...].

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

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

Artikel 21i. Jaarverbod toeristische verhuur

1. Als een toezichthouder een overtreding van de artikelen 21c tot en met 21e of 21h constateert en aan de betrokken aanbieder binnen het tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering tweemaal of vaker een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van een van die artikelen, kunnen burgemeester en wethouders de aanbieder een verbod opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur gedurende hoogstens een jaar.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in dat geval tevens een aanwijzing geven aan iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, om aanbiedingen voor toeristische verhuur
Bijlage 2/4 bij VNG ledenbrief, juli 2021

Leeswijzer modelbepalingen

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

van de betrokken aanbieder te blokkeren voor de periode waarvoor het verbod van het eerste lid geldt.

Artikel 21j. Zorgplicht aanbieder

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

Q

Artikel 22 komt te luiden:

Artikel 22. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, 23a, 23b, 23c, 23d en 23e van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet alsmede handelen in strijd met artikel 21j kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:

- a. voor overtreding van artikel 8, eerste lid, van de wet: € 410;
- b. voor overtreding van artikel 21j: € 410 voor een natuurlijk persoon en € 2.250 voor een rechtspersoon;

Leeswijzer modelbepalingen

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

c. voor overtreding van de artikelen 23a, eerste of derde lid, 23b, tweede of derde lid, 23d of 23e van de wet: € 8.200;

d. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21, 22, eerste lid, 23b, eerste lid, 23c, eerste lid, van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 20.500;

e. voor overtreding van de artikelen 8, tweede lid, 21, 23b, eerste lid, of 23c, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 82.000.

Artikel II

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

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

De voorzitter,

De griffier,

Model Huisvestingsverordening (gewijzigd model, juli 2021)

Leeswijzer modelbepalingen

- [...] of (bijvoorbeeld) [**omschrijving gebied**] = door gemeente in te vullen, zie bijvoorbeeld artikel 8.
- [iets **OF** iets] = door gemeente te kiezen, zie bijvoorbeeld artikel 4, eerste lid.
- [*iets*] = facultatief, zie bijvoorbeeld artikel 2, tweede lid.
- [**((iets))**] = een duiding ter illustratie of uitleg voor gemeente, zie bijvoorbeeld artikel 13, eerste lid.
- Combinaties zijn ook mogelijk, zie bijvoorbeeld artikel 2, eerste lid, onder a, voor een bepaling met een facultatief deel, delen waaruit gekozen dient te worden en (afhankelijk van die keuzen) waar iets ingevuld dient te worden.
- Ook wordt er gewerkt met varianten waaruit gekozen kan worden, zie bijvoorbeeld artikel 7.
- Eventuele nadere toelichting bij te maken keuzes is opgenomen in de artikelsgewijze toelichting.

Nadere uitleg is opgenomen in de VNG ledenbrief.

Besluit van de raad van de gemeente [naam gemeente] tot vaststelling van de Huisvestingsverordening [naam gemeente en eventueel jaartal] (Huisvestingsverordening [naam gemeente en eventueel jaartal])

De raad van de gemeente [naam gemeente];
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van [datum en nummer];
gelet op de artikelen 4, eerste lid, aanhef en onder [a en b], 5[, 7, 9 tot en met 14, 17, 20 tot en met 22, 24] en 35 van de Huisvestingswet 2014 [en artikel 151d van de Gemeentewet];
gezien het advies van de [naam commissie];
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening [naam gemeente en eventueel jaartal]

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- [- *inwoning*: *bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen*];
- mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- [- *onzelfstandige woonruimte*: *woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte*];
- wet: Huisvestingswet 2014;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- [- *woningmarktregio*: [**beschrijving gebied**].]

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

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

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

1. [...];
2. [...], en
3. [...], en

OF

b. die gelegen zijn in de in bijlage [nummer] aangegeven delen van de gemeente], en
 [c. die [ten minste één van] de volgende kenmerken bezitten:

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

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

- a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
- b. onzelfstandige woonruimten;
- c. bedrijfswoningen;
- d. [...].]

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

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

- a. woningzoekenden met een inkomen lager dan [inkomensgrens];
- b. meerderjarige woningzoekenden, en
- c. [...].

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

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

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

3. De woningzoekende ontvangt een bewijs van inschrijving.

4. Indien een jongere als bedoeld in artikel 7:274c, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek een huurovereenkomst op grond van dat artikel is aangegaan, vervalt de inschrijving van die jongere om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

5. Indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, vervalt de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

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

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

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

3. De huisvestingsvergunning vermeldt in ieder geval:

- a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
- b. aan wie de vergunning is verleend;
- c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
- d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte enkel binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik kan nemen, en
- e. [...].

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. Het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte wordt [*in ieder geval*] bekendgemaakt door publicatie [op een [*kosteloos toegankelijke*] gemeenschappelijk digitaal platform **EN/OF** in een huis-aan-huisblad].

2. De bekendmaking bevat in ieder geval:

- a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
- b. de mededeling dat de woonruimte niet voor bewoning in gebruik genomen mag worden als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend, en
- c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.

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

Variant 1

Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor:

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

Variant 2

1. Woonruimte kan door de verhuurder aangemerkt worden als:

- a. goedkope woonruimte;
- b. eengezinswoning;
- c. grote gezinswoning;
- d. woonruimte met [**specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk)**], of
- e. [**woonruimte met bepaalde aard, grootte of prijs**].

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

- a. goedkope woonruimte wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen dat recht geeft op huurtoeslag;
- b. eengezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste drie personen;
- c. grote gezinswoning wordt voorrang gegeven aan huishoudens van ten minste vier personen;
- d. woonruimte met [**specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk)**] wordt voorrang gegeven aan [**huishoudens met een desbetreffende indicatie**];
- e. [**woonruimte met bepaalde aard, grootte of prijs**] wordt voorrang verleend aan [categorie woningzoekenden].

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Variant 1

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

Variant 2

Van de volgende in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte:

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

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

Artikel 9. Voorrang bij urgentie

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

OF

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

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

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

1. [...];
2. [...], en
3. [...]

OF

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

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

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

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

- a. een [medische **EN/OF** sociale **EN/OF** financiële] indicatie;
- b. een echtscheiding of de beëindiging van samenwoning, of
- c. de renovatie of onbewoonbaarheid van de huidige woonruimte.

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

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

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

- a. naam, adres, woonplaats, geboortedatum, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de verzoeker;
- b. omvang van het huishouden van de verzoeker;
- c. aanduiding en motivering urgentiecategorie, en
- d. [...].

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

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

- a. naam, adres en woonplaats van de woningzoekende;
- b. datum van het verzoek om indeling in een urgentiecategorie, en
- c. urgentiecategorie waarin de woningzoekende is ingedeeld.]

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

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

- a. niet langer als woningzoekende als bedoeld in artikel 9, eerste lid, is aan te merken;
- b. bij zijn aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren, of
- c. [eenmaal **OF** tweemaal] een aanbod voor een passende woning heeft geweigerd.

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

3. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie vervalt als de indeling in een

urgentiecategorie vervalt of als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld.

4. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, wordt aan hem een nieuwe beschikking verstrekt.

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden

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

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;
 - b. als tweede komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8;
 - c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt, en
 - d. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met c.
2. Voor de gevallen waarin het eerste lid niet voorziet, stellen [verhuurders **OF** woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] nadere rangorderegels op om tot een rechtvaardige verdeling van woonruimte te komen.

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

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

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

1. Als op grond van de wet of deze verordening meerdere woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 - a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die zijn ingedeeld in een urgentiecategorie;
 - b. als op grond van onderdeel a meerdere woningzoekenden in aanmerking komen, wordt de rangorde als volgt bepaald:
 1. eerst komen in aanmerking vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet en woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, en
 2. daarna komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn ingedeeld[, waarbij voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8];
 - c. als tweede komen in aanmerking woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 aan wie ook overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt;
 - d. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden als bedoeld in artikel 8;
 - e. als vierde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 7 voorrang verleend wordt, en

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

OF

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

Artikel 13. Vruchteloze aanbieding

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

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

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

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

[Hoofdstuk 2A. Standplaatsen voor woonwagens

Artikel 13a. Aanwijzing woonwagenlocatie

De standplaatsen die enkel voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als burgemeester en wethouders daarvoor een huisvestingsvergunning hebben verleend, zijn gelegen in de [volgende locaties van de gemeente:

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

OF

in bijlage [nummer] aangegeven locaties van de gemeente].

Artikel 13b. Standplaatsverbod behoudens huisvestingsvergunning

1. Het is verboden zonder huisvestingsvergunning of in afwijking daarvan een standplaats in gebruik te nemen of te hebben.

2. Een huisvestingsvergunning voor een standplaats kan alleen worden verleend voor een standplaats op een aangewezen locatie waar standplaatsen voor woonwagens [zijn **OF** kunnen worden] ingericht (woonwagenlocatie).

3. Een huisvestingsvergunning voor een standplaats kan alleen worden verleend aan een persoon die is ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen of die al beschikt over een huisvestingsvergunning voor een andere standplaats in de gemeente.

4. Bij overlijden van de vergunninghouder vervalt de huisvestingsvergunning voor de standplaats. Een achterblijvend persoon kan aanspraak maken op de overschrijving van de huisvestingsvergunning op zijn naam, mits deze persoon op de datum van overlijden op hetzelfde adres als de overledene in de gemeentelijke basisregistratie personen stond geregistreerd.

Artikel 13c. Toepasselijkheid van hoofdstuk 2

Op degenen die een standplaats zoeken (standplaatszoekenden) zijn de artikelen 3, aanhef en onder b, 4, tweede tot en met vijfde lid, 5, tweede en derde lid, 8 tot en met 11 en 13 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13d. Inschrijfsysteem voor standplaatsen

1. Burgemeester en wethouders zorgen 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, reizigers en circus- en kermisfamilies met een woonwagenverleden.

2. Bij overlijden van de standplaatszoekende vervalt de inschrijving. Een achterblijvend persoon 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 vervalt niet als de standplaatszoekende op grond van hoofdstuk 2 woonruimte krijgt toegewezen en deze accepteert.
4. Zodra een standplaats vrijkomt, stellen burgemeester en wethouders de ingeschrevenen in het inschrijfsysteem daarvan in kennis en wijzen zij hen erop dat zij een aanvraag om een huisvestingsvergunning voor die standplaats kunnen indienen.

Artikel 13e. Voorrangsregeling huisvestingsvergunning

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een standplaats komen achtereenvolgens in aanmerking:
 - a. standplaatszoekenden die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen en een urgentieverklaring hebben;
 - b. standplaatszoekenden die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen en die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woonwagenlocatie;
 - 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 met een huisvestingsvergunning voor een standplaats op een andere woonwagenlocatie in de gemeente;
 - f. standplaatszoekenden die inwonen bij en in familiërelatie staan tot een hoofdbewoner op een standplaats op een andere woonwagenlocatie in de gemeente;
 - g. standplaatszoekenden die staan ingeschreven in het inschrijfsysteem en die vóór [datum] in een woonwagen op een standplaats woonden of hebben gewoond;
 - h. overige standplaatszoekenden in de gemeente die staan ingeschreven in het inschrijfsysteem;
 - [i. overige standplaatszoekenden uit de regio [naam regio] die staan ingeschreven in het inschrijfsysteem;]
 - [j. overige standplaatszoekenden uit de provincie [naam provincie].]
2. Voor elk van de categorieën, genoemd in het eerste lid, geldt dat de standplaatszoekende met de oudste inschrijfdatum voorgaat op andere standplaatszoekenden uit dezelfde categorie.
3. Als een standplaatszoekende in aanmerking wil komen voor toepassing van de voorrangsregeling van het eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders voor zover noodzakelijk verlangen dat een standplaatszoekende aannemelijk maakt dat hij aan de genoemde vereisten voldoet.
- [4. Een adviescommissie van bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert burgemeester en wethouders over de toepassing van de voorrangsregeling voor zover het standplaatszoekenden betreft die zijn ingeschreven in het inschrijfsysteem voor standplaatsen.]
5. Burgemeester en wethouders kunnen om redenen van passendheid afwijken van de rangorde in het eerste lid. Deze afwijking wordt in de verleningsbeschikking afzonderlijk gemotiveerd.
6. Als een standplaatszoekende al over een huisvestingsvergunning voor een standplaats beschikt en een andere huisvestingsvergunning krijgt en daarvan gebruik maakt, vervalt daarmee de eerdere huisvestingsvergunning.

Artikel 13f. Overgangsbepaling

De hoofdbewoners van woonwagens op een standplaats die bij het in werking treden van dit hoofdstuk op dat adres staan ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie personen, beschikken van rechtswege over een huisvestingsvergunning voor hun standplaats.]

Hoofdstuk 3. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

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

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte[; vrijstellingsmogelijkheid]

1. De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en
- d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten:

1. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] met een [huurprijs beneden **[huurprijs]** **EN/OF** koopprijs beneden **[koopprijs]**];

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

- A. [...];
- B. [...], en
- C. [...], en

OF

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

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

- A. **[omschrijving aard];**
- B. **[omschrijving grootte].]**

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

- a. *onzelfstandige woonruimten;*
- b. *[...].]*

[3. *Als wijziging van de omstandigheden die hebben geleid tot een aanwijzing in het eerste lid daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders bij nadere regeling voor de daarin genoemde categorie of categorieën woonruimten vrijstelling verlenen van het verbod van het eerste lid.]*

Artikel 15. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. de naam en het adres van de eigenaar;
- b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
- c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of bouwvergunning, en
- d. [...].

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 16. Voorwaarden en voorschriften

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

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

Artikel 17. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of
- d. [...].

[Artikel 17a. Aanwijzing ontheffingsplichtige woonruimte

1. *De volgende categorieën woonruimten mogen niet zonder ontheffing als bedoeld in artikel 21, tweede lid, van de wet:*

- a. *anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;*

- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en
- d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten:

1. woonruimten [in eigendom van woningcorporaties **OF** particuliere verhuurders] met een [huurprijs beneden **[huurprijs]** **EN/OF** koopprijs beneden **[koopprijs]**];

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

- A. [...];
- B. [...], en
- C. [...], en

OF

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

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

- A. **[omschrijving aard]**;
- B. **[omschrijving grootte]**.]

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

- a. onzelfstandige woonruimten;
- b. [...].]

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

- a. [...], of
- b. [...].

4. De ontheffing kan worden verleend voor een bepaalde termijn. De artikelen 15 en 16 zijn van overeenkomstige toepassing.

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

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

Artikel 18. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen[; vrijstellingsmogelijkheid]

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

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

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

- 1. [...];
- 2. [...], en
- 3. [...], en

OF

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

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

- 1. **[omschrijving aard]**;
- 2. **[omschrijving grootte]**.]

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

- a. onzelfstandige woonruimten;
- b. [...].]

[3. Als wijziging van de omstandigheden die hebben geleid tot een aanwijzing in het eerste lid daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders bij nadere regeling voor de daarin genoemde categorie of categorieën gebouwen vrijstelling verlenen van het verbod van het eerste lid.]

Artikel 19. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
- c. [...].

Artikel 20. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

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

Artikel 21. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 22, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
- c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, of
- d. [...].

[Artikel 21a. Aanwijzing ontheffingsplichtige gebouwen

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

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

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

- 1. [...];*
- 2. [...], en*
- 3. [...], en*

OF

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

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

- 1. [omschrijving aard];*
- 2. [omschrijving grootte].]*

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

- a. onzelfstandige woonruimten;*
- b. [...].]*

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

- a. [...], of*
- b. [...].*

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

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

[Hoofdstuk 3A. Toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 21b. Vormen van toeristische verhuur

Variant 1

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

A: toeristische woningverhuur kort: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van hoogstens een maand;

B: toeristische woningverhuur lang: toeristisch verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van meer dan een maand maar niet meer dan zes maanden;

C: tweede woning: verhuren van een zelfstandige woonruimte voor een periode van meer dan zes maanden aan iemand die zijn hoofdverblijf elders heeft en daar als ingezetene is ingeschreven in de basisregistratie personen;

D: toeristische kamerverhuur kort: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van hoogstens een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft;

*E: toeristische kamerverhuur lang: toeristisch verhuren van een deel van een woonruimte voor een periode van meer dan een maand waarbij de hoofdbewoner in het overige deel verblijft;
F: [...].*

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

Variant 2

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de volgende vormen van toeristische verhuur:
 - a. [...];
 - b. [...], en
 - c. [...].
2. Het vorige lid is niet van toepassing op recreatiewoningen, woningruil en huisbewaring.

Artikel 21c. Registratienummer

1. Het is verboden woonruimte aan te bieden voor [een vorm van] toeristische verhuur van woonruimte die in een in het derde lid genoemd gebied ligt [en die behoort tot een daarbij genoemde vorm van toeristische verhuur van woonruimte], zonder daarbij het registratienummer van de woonruimte te vermelden, bedoeld in artikel 23a, eerste lid, van de wet.
2. Voor elk van de te verhuren woonruimten wordt een registratienummer aangevraagd door middel van de website *toeristischeverhuur.nl*.
3. De in het eerste lid bedoelde gebieden [en vormen van toeristische verhuur van woonruimte] zijn:
 - a. **[aangewezen gebied]:** [[... (keuze één of meer letters uit het rijtje van artikel 21b, eerste lid, variant 1)]][: [aantal] nachten];
 - b. [...].

Artikel 21d. Maximering aantal nachten toeristische verhuur; meldplicht

1. Als bij [een in het derde lid van het vorige artikel bedoelde categorie woonruimte voor een daarbij aangeduide vorm van] toeristische verhuur ook een aantal nachten is genoemd, is het verboden de woonruimte in een kalenderjaar voor meer dan het daar genoemde aantal nachten in gebruik te geven voor toeristische verhuur.
2. Dan is het bovendien verboden deze woonruimte in gebruik te geven zonder dat de aanbieder dit tevoren aan burgemeester en wethouders heeft gemeld met gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente. Een melding kan meer dan één nacht betreffen.
3. Als burgemeester en wethouders iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, er schriftelijk van in kennis hebben gesteld dat een woonruimte al voor het toegestane aantal nachten in dat jaar in gebruik is gegeven voor toeristische verhuur, is het die dienstverlener voor de rest van het jaar verboden voor die woonruimte aanbiedingen voor toeristische verhuur te tonen.

Artikel 21e. Vergunning toeristische verhuur; maximering en tijdelijke vergunningen[; vrijstelling][; overgangsbepaling]

1. In de volgende gebieden is het verboden woonruimte in gebruik te geven voor [de daarbij vermelde vorm of vormen van] toeristische verhuur zonder vergunning toeristische verhuur van burgemeester en wethouders of in afwijking daarvan:
 - a. **[aangewezen gebied]:** [[... (keuze één of meer letters uit het rijtje van artikel 21b, eerste lid, variant 1)]][: [aantal] nachten];
 - b. [...].
2. Burgemeester en wethouders kunnen voor een gebied een maximum aantal vergunningen vaststellen voor [de daarbij aangewezen vormen van] toeristische verhuur. Dan worden de vergunningen verleend voor de duur van hoogstens [aantal] jaar (tijdelijke vergunningen).
- [3. Als wijziging van de omstandigheden die hebben geleid tot een aanwijzing in het eerste lid daartoe aanleiding geeft, kunnen burgemeester en wethouders bij nadere regeling voor het daarin genoemde gebied [en voor de daarin genoemde vorm of vormen van toeristische verhuur] vrijstelling verlenen van het verbod van het eerste lid.]
- [4. Voor aanbieders die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van dit artikel aanboden voor toeristische verhuur, geldt het verbod van het eerste lid [niet gedurende de eerste zes maanden na inwerkingtreding van deze bepaling **OF** met ingang van [datum]].]

Artikel 21f. Aanvraag vergunning, weigeringsgronden, voorwaarden en voorschriften

1. Een aanvraag om een vergunning voor toeristische verhuur van woonruimte wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op [de website van de gemeente **OF** [...]]. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.
2. Behalve op grond van de toepassing van artikel 25 van de wet (bibob-toets), kan een vergunning ook worden geweigerd:
 - a. als het verlenen van de vergunning naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het leefmilieu in de omgeving van de woonruimte, en daaraan niet kan worden tegemoetgekomen door het verbinden van voorwaarden of voorschriften aan de vergunning;
 - b. [...].
3. Een vergunning moet worden geweigerd als voor een gebied een maximum is vastgesteld op grond van artikel 21e, tweede lid, en dat maximum al is bereikt.
4. Aan een vergunning kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:
 - a. een maximum aantal nachten waarvoor de woonruimte in een bepaalde periode van het jaar of in een kalenderjaar in gebruik kan worden gegeven voor toeristische verhuur;
 - b. een maximum aantal personen dat in de woonruimte mag worden gehuisvest;
 - c. de voorwaarde dat de zorgplicht van artikel 21j voldoende wordt nageleefd;
 - d. [...].

Artikel 21g. Tijdelijke vergunningen[; overgangsbepaling]

1. Voor tijdelijke vergunningen gelden de volgende bepalingen, in afwijking in zoverre van artikel 21f.
2. Ten minste eens per jaar maken burgemeester en wethouders door middel van de website van de gemeente bekend hoeveel vergunningen voor tijdelijke verhuur kunnen worden verleend voor elk op grond van artikel 21e, eerste lid, aangewezen gebied [en elke vorm van toeristische verhuur]. Daarbij stellen zij gegadigden voor deze vergunningen in de gelegenheid een aanvraag in te dienen vóór een daarbij te noemen datum, die ten minste een maand na de bekendmaking valt. Op een aanvraag om een tijdelijke vergunning die bij een andere gelegenheid wordt gedaan, is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.
3. Voor zover de aanvragen om tijdelijke vergunningen niet moeten worden afgewezen op grond van artikel 25 van de wet (bibob-toets) of artikel 21f, tweede lid, worden de tijdelijke vergunningen toegewezen op basis van een trekking, die wordt verricht door een door burgemeester en wethouders aan te wijzen notaris en waarbij de aanvragers aanwezig kunnen zijn.
- [4. Voor aanbieders die hun woonruimte al voor de inwerkingtreding van dit artikel aanboden voor toeristische verhuur en die tijdig een tijdelijke vergunning hebben aangevraagd maar van wie die aanvraag is afgewezen op grond van de eerste trekking, geldt het verbod van artikel 21e, eerste lid, niet gedurende een jaar nadat de afwijzing aan hen is bekendgemaakt.]

Artikel 21h. Ontheffingsplicht toeristische verhuur

1. In de volgende gebieden is het verboden woonruimte in gebruik te geven voor [de daarbij vermelde vorm of vormen van] toeristische verhuur zonder ontheffing van burgemeester en wethouders of in afwijking daarvan:
 - a. [aangewezen gebied]: [[... (keuze één of meer letters uit het rijtje van artikel 21b, eerste lid)]][; [aantal] nachten];
 - b. [...].
2. Een aanvraag om een ontheffing voor toeristische verhuur van woonruimte wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op [de website van de gemeente **OF** [...]]. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.
3. Een ontheffing kan slechts in de volgende gevallen worden verleend:
 - a. [...];
 - b. [...].
4. Een ontheffing kan worden verleend voor een bepaalde termijn. Artikel 21f, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.
5. Op een aanvraag om een ontheffing is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 21i. Jaarverbod toeristische verhuur

1. Als een toezichthouder een overtreding van de artikelen 21c tot en met 21e of 21h constateert en aan de betrokken aanbieder binnen het tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de constatering tweemaal

of vaker een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van een van die artikelen, kunnen burgemeester en wethouders de aanbieder een verbod opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur gedurende hoogstens een jaar.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in dat geval tevens een aanwijzing geven aan iemand die een dienst verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur van woonruimte, om aanbiedingen voor toeristische verhuur van de betrokken aanbieder te blokkeren voor de periode waarvoor het verbod van het eerste lid geldt.

Artikel 21j. Zorgplicht aanbieder

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

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 22. Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 21, 22, 23a, 23b, 23c, 23d en 23e van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet alsmede handelen in strijd met artikel 21j kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:

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

[Artikel 23. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

1. De [citeertitel oude verordening] wordt ingetrokken.

2. [overgangsrecht voor oude inschrijfsysteem].]

Artikel 24. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op [datum] en vervalt op [datum].

2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening [naam gemeente en eventueel jaartal].

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,

De griffier,

Toelichting

NB Deze toelichting is ook geschreven met het oog op de (mogelijke) keuzes die in de Model Huisvestingsverordening gemaakt zijn. Als een individuele gemeente op onderdelen andere keuzes maakt dan in deze modelverordening zijn gemaakt, dan sluit deze toelichting mogelijk niet aan. Wel kan ze uiteraard als basis dienen voor een door de gemeente zelf op te stellen toelichting. Voor een goed beeld dient deze modelverordening in samenhang met de hierbij behorende VNG ledenbrief gelezen te worden.

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

De huisvestingsvergunning

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

Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

De wet biedt tevens de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheidsoverwegingen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – een rol spelen.

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

Wijziging Huisvestingswet 2014 per 1 juli 2017

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

[Standplaatsen voor woonwagens

Uit [naam onderzoek/rapport] blijkt tevens dat wij te maken hebben met een groep woningzoekenden die een beroep wil doen op standplaatsen voor woonwagens. Daarom wordt met hoofdstuk 2A voorzien in de toewijzing van standplaatsen door middel van huisvestingsvergunningen. In de gemeente [zijn een aantal standplaatsen OF kunnen een aantal standplaatsen worden ingericht] voor woonwagens. Het beschikken over passende regels voor de toedeling van deze vorm van woonruimte dient, net als andere vormen van woonruimte, te berusten op de wet. Anders dan de reguliere woonruimte moet de toewijzing van standplaatsen ook voldoen aan de mensenrechtelijke eisen die onder andere volgen uit de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) en de oordelen van het College voor de Rechten van de Mens (EHRM 27 mei 2004, nr. 66746/01 (Connors/VK); EHRM 17 oktober 2013, nr. 27013/07 (Winterstein/Frankrijk); EHRM 18 januari 2001, nr. 27238/95 Chapman/VK; EHRM 8 december 2009, nr. 49151/07 (Munos Diaz/Spanje). Uit de jurisprudentie van het EHRM volgt onder meer dat de overheid een positieve verplichting heeft om de identiteit en de levensstijl van woonwagenbewoners te beschermen en te faciliteren. Dit kan betekenen dat woonwagenbewoners een gedifferentieerde behandeling krijgen ten opzichte van andere woningzoekenden.

Hoewel standplaatsen 'woonruimte' zijn in de zin van de wet, is de wijze waarop de huisvestingsvergunning wordt geregeld niet identiek aan die van niet-standplaatsen. Voor niet-standplaatsen geldt dat vergunning wordt afgegeven voor de gehele huisvesting. Voor standplaatsen geldt echter dat alleen de ondergrond waarop de uiteindelijke huisvesting wordt aangebracht, wordt vergund met een huisvestingsvergunning. De uiteindelijke huisvesting is bijvoorbeeld de eigen woonwagen. In de praktijk blijkt ook dat woonwagenbewoners relatief vaak in het bezit zijn van een woonwagen. Om die reden is gekozen om alleen voor standplaatsen een huisvestingssysteem te hanteren. Bij woonwagens in het eigen bezit van de woonwagenbewoner op een standplaats, die niet in het bezit is van de woonwagenbewoner, wordt een opstalovereenkomst gesloten. Bij woonwagens die worden gehuurd, is een huurovereenkomst nodig. De benodigde privaatrechtelijke opstal- en huurovereenkomsten worden niet geregeld in deze verordening.]

[Vrijstelling of ontheffing woonruimtevoorraadbeheer

De wet biedt gemeenten sinds 1 januari 2021 de mogelijkheid voor onttrekkings-, samenvoeging-, omzettings- en woningvorming- en splitsingsverboden in de Huisvestingsverordening te bepalen dat in sommige situaties een (categoriale) vrijstelling van het 'verbod-behoudens-vergunning' kan worden verleend. Vrijstelling is mogelijk als de woningeigenaar de in de Huisvestingsverordening opgenomen regels hieromtrent naleeft. Tevens is het nu mogelijk te werken met een (individuele) ontheffing in plaats van een vergunning.

Hoofdstuk 3 voorziet nu in bepalingen voor het invoeren van vrijstellingsmogelijkheden en het vervangen (voor bepaalde gebieden, of voor bepaalde vormen van onttrekking) van het vergunningenstelsel door een onttrekkingenstelsel. Zie de artikelen 14, 17a, 18 en 21a.

Vóór 2021 bood de wet gemeenten niet de mogelijkheid om een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepaling van artikel 21 van de wet, zo bepaalde de bestuursrechter eerder (ABRvS 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:261 (Amsterdam)). Hetzelfde moest dan wel worden aangenomen voor het verbod van artikel 22 van de wet). De wetgever constateerde vervolgens dat de verbodsbepalingen van de artikelen 21 en 22 van de wet blijkaar te rigide waren, en maakte het in een nieuw tweede lid uitdrukkelijk mogelijk om in de Huisvestingsverordening wel te voorzien in een

vrijstellingsmogelijkheid, en tevens in een ontheffingsmogelijkheid. Deze mogelijkheden zijn ook opgenomen in artikel 23a van de wet ten behoeve van de regeling toeristische verhuur (zie toelichting verderop).

Vrijstelling en delegatiemogelijkheid

De vrijstellingsmogelijkheid lijkt onder omstandigheden een nuttig instrument. Op deze wijze kunnen gemeenten regulerend optreden zonder meteen daartoe aan eigenaren enz. een vergunningplicht op te leggen. Dit komt de administratieve lasten voor burgers en bedrijven ten goede.

Deze bevoegdheid kan op grond van [artikel 156 van de Gemeentewet](#) ook aan burgemeester en wethouders worden gedelegeerd, zodat zij het instrument kunnen inzetten als veranderingen in de toeristische verhuurmarkt of andere omstandigheden een gedeeltelijke opheffing van het 'verbod-behoudens-vergunning' opgenomen in de artikelen 21, 22 of 23c van de wet wenselijk maken, omdat er geen noodzaak meer is.

Ontheffing i.p.v. vergunning

De ontheffingsmogelijkheid die de wet nu ook biedt bij de artikelen 17a en 21a, kan (voor sommige vormen van onttrekking of splitsing of, in hoofdstuk 3a, toeristische verhuur) in de plaats komen van het vergunningsvereiste. Voor het introduceren van een ontheffingseis in plaats van een vergunning is alleen reden als bepaalde toestemmingen tot onttrekking of splitsing slechts bij hoge uitzondering zullen kunnen worden verleend. Een vergunning wordt verleend, tenzij er een dringende reden is om die te weigeren. Een ontheffing wordt alleen verleend als er een dringende reden is om haar te verlenen (zie 100 Igr, blz. 44). Lijkt daaraan behoefte te bestaan, dan kunnen de artikelen 17a (onttrekking) of 21a (splitsing) worden gebruikt.

Let er wel op dat er geen overlapping mag zitten tussen het toepassingsbereik van de artikelen 14 en 17a enerzijds en 18 en 21a anderzijds. Je kunt immers niet voor een en dezelfde activiteit zowel een ontheffing als een vergunning eisen.

Bij het ontheffingenstelsel past geen stelsel van een positieve beschikking bij niet tijdig beslissen (*silencio positivo*). Daarom wordt dat bij alle ontheffingsstelsels van de Huisvestingverordening buiten toepassing verklaard. Zie de artikelen 17a, 21a en 21h, steeds het vijfde lid.]

[Toeristische verhuur van woonruimte

De wet biedt sinds 1 januari 2021 een aantal instrumenten voor het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimte die in de Huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen:

registratieplicht: men mag niet aan toeristische verhuur doen wanneer men niet als toeristisch verhuurder bij de gemeente is geregistreerd; bij elke verhuuractiviteit, ook in advertenties, moet het registratienummer worden vermeld (artikel 23a van de wet);

meldplicht; voor elke toeristische verhuuractiviteit; een meldplicht kan alleen worden ingevoerd als er ook een nachtcriterium is gesteld (artikel 23b, tweede lid, in samenhang met het eerste lid, van de wet);

maximering aantal verhuurbare nachten, eventueel versterkt met een meldplicht voor elke verhuur en met de mogelijkheid om tussenpersonen te verbieden woonruimte aan te bieden voor toeristische verhuur als het maximum is bereikt (artikel 23b, eerste lid, van de wet);

adverteerverbod voor woonruimte waarvoor het nachtenmaximum is bereikt (artikel 23e van de wet);

vergunnings- of ontheffingsplicht voor toeristische verhuur (artikel 23c van de wet);

jaarverbod (maximaal) voor toeristische verhuurder die de afgelopen vijf jaar tweemaal een bestuurlijke boete heeft gekregen, eventueel te versterken met een verbod voor verhuursites om aanbiedingen van de betrokken verhuurder op te nemen (artikel 33a van de wet);

bestuurlijke boete bij overtreding van een toeristische-verhuurbepaling (artikel 35 van de wet).

Ook hier zullen keuzes moeten worden gemaakt. Maar 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.

De wet definieert toeristische verhuur van woonruimte als het: 'in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen'. Deze definitie is van rechtswege van toepassing in de Huisvestingsverordening. En wordt daar dus niet herhaald. Zie ook de artikelsgewijze toelichting op artikel 21b.

De bepalingen van hoofdstuk 3A gelden voor de [in de verordening aangewezen vormen van] toeristische verhuur in aangewezen gebieden in de gemeente. De aanwijzing kan zijn ingegeven door de klassieke reden van schaarste van de betrokken woonruimte (meer precies: dan moet de

aanwijzing nodig en geschikt zijn voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van deze schaarste) of door de overtuiging dat dat nodig en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving (artikelen 2 en 23a, eerste lid, van de wet). Elke aanwijzing en elke in de verordening opgenomen maatregel met betrekking tot toeristische verhuur van woonruimte moet zijn beargumenteerd aan de hand van een van deze twee vereisten of een combinatie daarvan, zo volgt uit artikel 2 van de wet.]

NB Individuele gemeenten kunnen naar aanleiding van het gevoerde overleg met woningcorporaties, etc. deze toelichting zelf aanvullen.

Artikelsgewijs

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

Artikel 1. Definities

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid zijn een aantal belangrijke wettelijke definities hieronder weergegeven:

- a. digitaal platform: degene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur;
- b. huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in [artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001](#) van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van [artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen](#), met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;
- c. huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in [artikel 8, eerste lid](#);
- f. standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- g. taakstelling: aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
- h. toegelaten instelling: instelling als bedoeld in [artikel 19 van de Woningwet](#);
- i. toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;
- j. vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in [artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000](#);
- k. woningmarktregio: gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;
- l. woonruimte:
 - 1°. besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en
 - 2°. standplaats.

Bij de definitie van mantelzorg in de verordening is aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt:

- mantelzorg: hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

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

In de aanhef van artikel 2, eerste lid, is opgenomen dat standplaatsen voor woonwagens niet onder de reikwijdte van artikel 2 en dus hoofdstuk 2 vallen. *[In hoofdstuk 2A is een regeling opgenomen voor de standplaatsen voor woonwagens.]*

In het eerste lid is onder a aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is en onder b voor welke gebiedsdelen van de gemeente de huisvestingsvergunning geldt. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet.

Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens en/of gelegen buiten het aangewezen gebied kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd.

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

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de Huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Artikel 4. Inschrijfsysteem van woningzoekenden

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

Het in het derde lid genoemde bewijs van inschrijving is vormvrij.

Artikel 5. Aanvraag en inhoud huisvestingsvergunning

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot adres, woonplaats, geboortedatum en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet. Zie hierover nader de toelichting onder artikel 3.

In artikel 18 van de wet zijn intrekingsgronden voor de huisvestingsvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het derde lid, onder d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het tweede lid) waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 6. Bekendmaking aanbod van woonruimte

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

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

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

Bijlage 3/4 bij VNG ledenbrief, juli 2021

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

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 2

In het eerste lid zijn 'labels' aangemerkt die verhuurders bij het aanbieden van woonruimte op deze woonruimte kunnen plakken. Als zij hiervoor kiezen, dan geldt de bij de 'label' behorende voorrangsregel uit het tweede lid.

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

Artikel 8. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Deze voorrangsregel kan bijvoorbeeld ertoe leiden dat als er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte, degene die economisch of maatschappelijk gebonden is aan het in de verordening aangewezen deel van de gemeente als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woonruimte.

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet).

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

Artikel 9. Voorrang bij urgentie

De wet biedt de mogelijkheid een urgentieregeling op te stellen, ook wanneer geen sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte (artikel 2, tweede lid, onder a, en 12 van de wet). Ook zonder schaarste kan immers behoefte bestaan om sommige woningzoekenden met voorrang te kunnen huisvesten. Artikel 2 van de wet is gewijzigd bij de Wet toeristische verhuur van woonruimte. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel voor deze wet is deze wijziging als volgt toegelicht: 'In het voorgestelde tweede lid van artikel 2 wordt geregeld dat ook in een gemeente waar geen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte is de gemeenteraad in de huisvestingsvergoeding een urgentieregeling kan vaststellen, alsmede de registratie-, meld- en vergunningplicht voor de toeristische verhuur van woonruimte kan invoeren indien dit noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.' (Kamerstukken 35 353, nr. 3, blz. 33).

In de Huisvestingsverordening kan overeenkomstig artikel 12 van de wet bepaald worden dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte – welke niet dezelfde hoeven te zijn als zijn aangewezen in artikel 2 – bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. In het tweede lid zijn de criteria vastgelegd volgens welke de urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentie categorieën. Personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven, en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden (artikel 12, derde lid, van de wet). Deze groepen kunnen dus niet van indeling in een urgentie categorie worden uitgesloten. Met de toevoeging van vergunninghouders als urgentie categorie in dit artikel wordt aan de wettelijke verplichting van artikel 12, vierde lid, van de wet voldaan.

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

Artikel 10. Verzoek om indeling in een urgentiecategorie

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 13 van de wet, waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen over de indeling van woningzoekenden in de urgentiecategorieën. Hierbij is expliciet bepaald dat burgemeester en wethouders van deze bevoegdheid mandaat kunnen verlenen. Voorts is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening regels stelt over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie. De motivering, bedoeld in het tweede lid, onder c, kan bijvoorbeeld omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is. Voor een advies als bedoeld in het derde lid, kunnen burgemeester en wethouders bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie een medisch adviseur aanwijzen.

Artikel 11. Intrekken of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

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

Artikel 12. Rangorde woningzoekenden

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

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 1 of 3

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

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 2 of 3

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

Artikel 13. Vruchteloze aanbieding

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

[Nadere toelichting bij te maken keuze hoofdstuk 2A

Hoofdstuk 2A is facultatief. Met dit hoofdstuk wordt voorzien in de toewijzing van standplaatsen door middel van huisvestingsvergunningen.

Artikel 13a. Aanwijzing woonwagenlocatie

Dit artikel is verplicht bij het in het leven roepen van een huisvestingsvergunningstelsel voor standplaatsen (zie artikel 7 van de wet).

Nadere toelichting bij te maken keuze variant 1 of 2

De gemeenteraad kan kiezen tussen twee varianten. Bij de eerste variant worden de locaties waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist, uitgeschreven. Bij de tweede variant worden de locaties waarvoor een huisvestingsvergunning is vereist, aangegeven door middel van een (plan)kaart.

Artikel 13b. Standplaatsverbod behoudens huisvestingsvergunning

Dit artikel is te vergelijken met artikel 4, dat alleen reguliere (besloten) woonruimte betreft. Enkele leden van dat artikel zijn dan ook in artikel 13c van overeenkomstige toepassing verklaard.

De bevoegdheid om huisvestingsvergunningen te verlenen kan op grond van artikel 19 van de wet worden gemandateerd, bijvoorbeeld aan woningcorporaties. Als dat gebeurt, blijven burgemeester en wethouders wel verantwoordelijk voor het beleid inzake de verlening van huisvestingsvergunningen voor standplaatsen.

De huisvestingsvergunning kan ook worden verkregen door middel van overschrijving van de verleende huisvestingsvergunning (vierde lid). Dit doet zich bijvoorbeeld voor als de standplaatszoekende bij zijn of haar overlijden een achterblijvende partner heeft. Hierbij moet wel sprake zijn van inschrijving op hetzelfde adres in de gemeentelijke basisregistratie personen.

Artikel 13d. Inschrijfsysteem voor standplaatsen

In dit artikel wordt een gemeentelijk inschrijfsysteem neergelegd voor standplaatszoekenden. Dit is in principe vergelijkbaar met de huidige inschrijfsystemen die thans in de gemeenten worden gehanteerd. Het verschil is dat voor standplaatsen een 'eigen' inschrijfsysteem op gemeentelijk niveau wordt gehanteerd dat alleen voor standplaatszoekenden is bedoeld. Het inschrijfsysteem omvat ook een wachtlijst voor standplaatsen die door burgemeester en wethouders wordt bijgehouden, omdat tot op heden is gebleken dat de vraag naar standplaatsen in de gemeente groter is dan het aanbod. De inschrijving geldt voor onbepaalde tijd. Herinschrijving in het inschrijfsysteem is daarom niet noodzakelijk. De verordening hanteert de volgorde van inschrijving, tenzij sprake is van de voorrangsregeling of toepassing van de passendheidscriteria van artikel 13e, vijfde lid.

[Om de actualiteit van het inschrijfsysteem te verzekeren kunnen burgemeester en wethouders periodiek navragen of de woonwens van de standplaatszoekende onveranderd is gebleven.]

Volgens het EHRM worden met de term 'woonwagenbewoners' die personen aangeduid die deel uitmaken van een culturele groep waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit. In dit kader worden in het landelijk Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (rijksoverheid, 2018), niet limitatief, vier verschillende subgroepen benoemd waarbij de woonwagen onderdeel is van de culturele identiteit: Roma, Sinti, reizigers (afstammelingen van nomadische handelaren, marskramers, ambachtslieden) en circus- en kermisfamilies. Dit betekent echter niet dat bij ieder lid van elke genoemde subgroep de woonwagen onderdeel uitmaakt van de culturele identiteit. Bij twijfel, omdat bijvoorbeeld de standplaatszoekende ogenschijnlijk geen deel uitmaakt van een culturele groep, zal degene die wil worden ingeschreven dit aannemelijk moeten maken. Hierbij kan het afstammingsbeginsel worden gehanteerd, dat wil zeggen dat van kinderen [en kleinkinderen] van personen die in een woonwagen wonen of hebben gewoond, wordt aangenomen dat het wonen in een woonwagen onderdeel is van hun culturele identiteit. Zo nodig kan worden gevraagd om aanvullende gegevens te verstrekken, zoals eerder verstrekte vergunningen, akten, documenten of (eerdere) adresgegevens waaruit vroegere huisvesting in een woonwagen blijkt of voldoende aannemelijk wordt.

De inschrijving van een overleden standplaatszoekende kan, met behoud van de inschrijfdatum, op aanvraag worden overgeschreven op naam van de achterblijvende persoon die op de dag van overlijden op hetzelfde adres als de overledene stond ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie personen (tweede lid).

Het kan voorkomen dat een standplaatszoekende tijdelijk, wachtende op een standplaats, een reguliere woonruimte accepteert. Om die reden is het onwenselijk dat meteen afstand moet worden gedaan van de inschrijvingsrechten (derde lid).

Artikel 13e. Voorrangsregeling huisvestingsvergunning

Voor standplaatszoekenden die op een woonwagenlocatie woonachtig zijn of waren, zijn op grond van artikel 10, eerste lid, van de wet aparte regels in de verordening opgenomen. Hierdoor wordt het mogelijk dat niet alleen kinderen [en kleinkinderen] van woonwagenbewoners, maar ook verder verwijderde familie van woonwagenbewoners van de woonwagenlocatie in aanmerking komen voor een vrijgekomen plek op de woonwagenlocatie.

Het 'in familierelatie staan' wordt ruim uitgelegd (eerste lid, onderdelen d en f). Ook een echtgenoot, geregistreerde partner en partner met samenlevingscontract vallen onder deze bepaling. Deze partners leven immers aantoonbaar met elkaar in familieverband.

[Om die reden verleent de gemeente ook standplaatszoekenden uit de [regio [naam regio] EN/OF provincie [naam provincie]] voorrang.] Met deze bepaling krijgt de standplaatszoekende de mogelijkheid om in familieverband de cultuur voort te zetten. Naast de woonvorm (het wonen in een woonwagen), is het wonen in familieverband een tweede aspect van de culturele identiteit van de

woonwagenbewoner. Vanuit het mensenrechtelijk kader dient het wonen in familieverband daarom gefaciliteerd te worden.

Het kan voorkomen dat binnen een categorie, als genoemd in het eerste lid, meerdere standplaatszoekenden zijn die op dezelfde plek in de rangorde staan. Dan geldt volgens het tweede lid dat de standplaatszoekende met de langste inschrijfdatum in het inschrijfsysteem voorgaat. Een langere inschrijfdatum duidt erop dat er een eerdere woonwens is dan de bij andere standplaatszoekenden. Om die reden is de inschrijfduur bepalend. Wordt daarentegen toepassing gegeven aan de voorrangsregeling of de passendheidscriteria, dan is de inschrijfdatum niet bepalend.

In het derde lid wordt bepaald dat de standplaatszoekende zo nodig de gegevens verstrekt die aannemelijk maken dat hij in aanmerking komt voor de voorrangsregeling als bedoeld in het eerste lid. Burgemeester en wethouders kunnen bij het ontbreken van deze gegevens besluiten geen voorrang te geven.

[De adviescommissie bestaande uit bewoners van de betreffende woonwagenlocatie worden betrokken bij de toewijzing van standplaatsen en kunnen in de vorm van coöptatie daarmee een bijdrage leveren aan het behoud van de leefbaarheid (vierde lid). Hiermee wordt het voor de adviescommissie mogelijk om een ingeschreven standplaatszoekende naar voren te schuiven als nieuwe bewoner. Als de zittende bewoners binnen vier weken na een verzoek van burgemeester en wethouders niet unaniem een gegadigde voordragen, wordt de standplaats in principe toegewezen aan de hand van de voorrangsregeling van het eerste lid.]

Artikel 11 van de wet biedt de juridische grondslag voor de toepassing van passendheidscriteria in de verordening (vijfde lid). De passendheidscriteria zorgen ervoor dat standplaatsen die met name geschikt zijn voor een bepaalde doelgroep met voorrang aan die doelgroep worden toegewezen. Deze passendheidscriteria kunnen niet alleen vanuit sociaaleconomische redenen worden toegepast. Ook een cultureel aspect kan de reden zijn om toepassing te geven aan de passendheidscriteria. Het sociaaleconomische aspect van passendheid wordt in verband gebracht met "de aard, grootte of prijs" van een woning, zoals uit artikel 7 blijkt. Dat wil zeggen dat bij de verlening van een huisvestingsvergunning voor een standplaats met een grote omvang een standplaatszoekende met een groot gezin voorrang kan krijgen op een alleenstaande standplaatszoekende. Ook kan een huishouden met een laag inkomen voorrang krijgen op een goedkope standplaats ten opzichte van een huishouden met een hoog inkomen. Zo kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat huishoudens met een hoger inkomen op de goedkopere standplaatsen terechtkomen. Het culturele aspect van passendheid wil zeggen dat bij onverenigbaarheid van de cultuur of achtergrond van standplaatszoekenden op een woonwagenlocatie voorrang kan worden gegeven aan standplaatszoekenden met een bepaalde cultuur of achtergrond die wel verenigbaar wordt geacht met desbetreffende woonwagenlocatie. Hierbij dienen er gegronde redenen zijn om te vrezen dat cultuur of achtergrond van de standplaatszoekende zal leiden tot grote spanningen met huidige bewoners van de woonwagenlocatie.

Daarnaast kunnen de passendheidscriteria met zich meebrengen dat een standplaatszoekende met familieverbanden op een specifieke woonwagenlocatie voor deze plek voorrang kan krijgen op een standplaatszoekende die deze familieverbanden niet heeft. De gedachte hierachter is tweeledig. Enerzijds wordt hiermee de sociale cohesie bevorderd op de woonwagenlocatie; woonwagenbewoners hebben een hogere sociale binding doordat zij met de eigen familie mogen wonen. Anderzijds wordt conform het mensenrechtelijk kader mogelijk gemaakt om in familieverband op een woonwagenlocatie te wonen.

Nadere toelichting bij te maken keuzes eerste lid, onderdelen g, i en j

Bij onderdeel g dient een datum te worden ingevuld. Deze datum kan worden bepaald aan de hand van het inventarisatieonderzoek dat de gemeente uitvoert onder de woonwagenbewoners. Als bijvoorbeeld uit dat onderzoek blijkt dat er veel spijtoptanten zijn die weer graag in een woonwagen willen wonen, kan de datum of periode dat zij vertrokken naar reguliere woningen als datum worden gehanteerd.

De onderdelen i en j zijn optioneel. Bij de onderdelen i en j dienen de naam van de regio en de provincie waarin desbetreffende gemeente is gelegen, te worden ingevuld.

Nadere toelichting bij te maken keuze vierde lid

Dit artikellid is facultatief. Als het wenselijk wordt geacht dat een adviescommissie van

bewoners van de betreffende woonwagenlocatie adviseert bij de toewijzing van de standplaatsen, dan dient dit lid te worden overgenomen.

Artikel 13f. Overgangsbepaling

De al 'zittende' woonwagenbewoners hadden geen huisvestingsvergunning. Zij krijgen die nu automatisch, 'van rechtswege'. Zou een 'zittende' bewoner willen verhuizen naar een andere standplaats, dan zal hij zich moeten inschrijven in het inschrijfsysteem van standplaatszoekenden. Bij het in werking treden van deze verordening zullen zij daarop worden gewezen. Dan zal ook worden gezorgd voor voorlichting over de andere consequenties van de nieuwe regeling.]

Artikel 14. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte[; vrijstellingsmogelijkheid]

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

1. Onttrekking: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
2. Samenvoeging: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen'.
3. Omzetting: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten'.
4. Woningvorming: 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'. De vergunningsplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet.

In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet).

Het kan van belang zijn om woonruimte die niet behoort tot de op grond van artikel 7 van de wet aangewezen categorieën met het oog op de leefbaarheid voor onttrekking te behoeden. Op basis van artikel 21 van de wet kan bijvoorbeeld gestuurd worden op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een 'tweede woning' kan worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit artikel. Het gebruik van een woning om deze (gemeubileerd) te verhuren voor periode van een halfjaar of langer geldt niet als onttrekking.

[Zie de algemene toelichting voor de vrijstellingsmogelijkheid in het derde lid.

Nadere toelichting bij te maken keuze derde lid

Als het derde lid wordt geregeld, dan dient 'vrijstellingsmogelijkheid' opgenomen te worden in het opschrift van artikel 14.]

Artikel 16 en 17; 20 en 21. Voorwaarden en voorschriften; Weigeringsgronden

De gemeenteraad dient in de Huisvestingsverordening mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, respectievelijk 22, eerste lid. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.

Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.

In artikel 26 van de wet zijn intrekingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

[Artikel 17a. Aanwijzing ontheffingsplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21, tweede lid, van de wet. Zie verder de algemene toelichting.]

Artikel 18. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen[; vrijstellingsmogelijkheid]

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22, eerste lid, van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

[Zie de algemene toelichting voor de vrijstellingsmogelijkheid in het derde lid.]

Nadere toelichting bij te maken keuze derde lid

Als het derde lid wordt geregeld, dan dient ‘; vrijstellingsmogelijkheid’ opgenomen te worden in het opschrift van artikel 18.]

[Artikel 21a. Aanwijzing ontheffingsplichtige gebouwen]

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22, tweede lid, van de wet. Zie verder de algemene toelichting.]

[Nadere toelichting bij te maken keuze hoofdstuk 3A]

Hoofdstuk 3A is facultatief. Met dit hoofdstuk wordt voorzien in de regulering van toeristische verhuur van woonruimte.

Artikel 21b. Vormen van toeristische verhuur

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 1

In het eerste lid moeten alle vormen van toeristische verhuur van woonruimte worden opgesomd die men op de een of andere manier wil reguleren in de volgende artikelen. Bij de volgende artikelen kan daaruit waar nodig een keus worden gemaakt. Het derde lid wordt daarvoor opgenomen.

De benamingen van de verschillende vormen zijn in het model Nederlands gehouden. In sommige gemeenten zijn anderstalige aanduidingen meer in zwang, zoals long stay en short stay en pied-à-terre (voor C). Die kan men natuurlijk desgewenst ook gebruiken. Ook kan men categorieën samenvoegen en nieuwe toevoegen – alles hangt af van wat voor de gemeente het meest passend is. De grens tussen kort en lang kan anders worden gelegd. Ook dit is afhankelijk van wat in een bepaalde gemeente het meest wenselijk is.

De verordening noemt vijf vormen, waarbij verschillende criteria een rol spelen:

– zelfstandige woonruimte (A, B, C) of onzelfstandige (D, E); daar speelt tevens, impliciet, de aanwezigheid van de verhuurder (D, E) of niet (A, B en C) een rol;

– duur van de verhuur (A en D: ‘kort’, d.w.z. maximaal een maand; B: ‘lang’, d.w.z. langer dan een maand maar maximaal zes; C: langer dan zes maanden; E: langer dan een maand).

Voor de duur van de verhuurperiode geldt: hoe korter, hoe groter het risico van overlast: wie ergens voor langere tijd gaat wonen, heeft allicht eerder de neiging om zich als sociale buurtgenoot te gedragen dan wie ergens maar kort zit. Dat kan tot uitdrukking komen in elementen als een toepasselijk nachten- of vergunningsquotum, of de vraag of in de eventuele vergunning een voorwaarde met betrekking tot de zorgplicht van de verhuurder wordt opgenomen (zie artikel 21j).

Het verschil tussen de figuren A en B enerzijds (C is een beetje een geval apart, zie hierna) en D en E anderzijds is ook de vraag of de verhuurder aanwezig is en dus als vanzelf fungeert als wakend oog. In het laatste geval is het risico van overlast voor de directe omgeving in het algemeen minder.

Figuur C, tweede woning, wordt ook wel pied-à-terre genoemd. Hierbij is soms alleen de schaarste aan gewone woonruimte in het geding (een tweede woning onttrekt de woning aan het bestand hoofdverblijven), soms bovendien de leefbaarheid (te veel woningen die gedurende een groot deel van het jaar leeg staan). Bij deze figuur ligt een nachtenquotum niet voor de hand als reguleringsinstrument, een ontheffingsvereiste eerder, een vergunningstelsel kan ook. Let wel: het gaat hier alleen om gehuurde (tweede) woningen, alleen die vallen onder de definitie van toeristische verhuur, waar dit hoofdstuk over gaat. Wil men het verschijnsel van het gebruik van koopwoningen als tweede woning reguleren, dan moet dat via artikel 21 van de wet (woonruimteonttrekking).

Nadere toelichting als gekozen wordt voor variant 2

Wil men dat alle vormen van toeristische verhuur die voor de gemeente relevant zijn, aan hetzelfde regime worden onderworpen, dan kan voor de tweede variant worden gekozen. In de volgende artikelen kan dan eenvoudig van 'toeristische verhuur van woonruimte' worden gesproken, zonder verdere categorie aanduiding.

Tweede lid (variant 1 en 2)

In de memorie van toelichting bij de Wet toeristische verhuur van woonruimte is toegelicht: 'dat met toeristische verhuur van woonruimte wordt bedoeld het tegen betaling in een woonruimte verblijf bieden aan personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de Basis Registratie Personen (BRP) zijn ingeschreven. Woningruil en huisbewaring vallen hier niet onder omdat bij woningruil en huisbewaring de bewoners zich moeten inschrijven in de BRP en derhalve er geen sprake is van toeristische verhuur. Ook recreatiewoningen vallen niet onder de reikwijdte van deze bepaling. De memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014 stelt immers dat met «bewoning» als genoemd in de begripsbepaling van «woonruimte» bedoeld wordt dat de woonruimte dient als hoofdverblijf. Ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, geschikt zijn voor tijdelijk recreatief verblijf, zoals vakantiewoningen²⁵ zijn geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 2014.' (Kamerstukken 35 353, nr. 3, blz. 36).

Artikel 21c. Registratienummer

Volgens artikel 23b van de wet kan een maatregel als een meldplicht niet gelden zonder dat er een registratieplicht bestaat. Hetzelfde geldt voor het instellen van een nachtenquotum (ook artikel 23b van de wet) en voor een vergunning- of ontheffingsplicht (artikel 23c van de wet). De eenmalige registratie is digitaal, laagdrempelig en kosteloos. Wie zich registreert, ontvangt een registratienummer. Er zijn geen voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van het registratienummer, dat elektronisch en direct wordt verstrekt. Het verstrekken van een registratienummer is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De registratieplicht geldt voor elke afzonderlijke woonruimte die apart kan worden verhuurd, ook al bevindt die zich in hetzelfde gebouw of dezelfde woning als andere toeristisch te verhuren woonruimte van dezelfde verhuurder. Voor elk van die woonruimten moet dus een eigen registratienummer worden aangevraagd.

*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.*

Nadere toelichting bij te maken keuzes eerste en derde lid

In het eerste en derde lid, aanhef en onder a, worden de facultatieve tekstonderdelen overgenomen als is gekozen voor artikel 21b, variant 1.

In het derde 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.

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

Artikel 21d. Maximering aantal nachten toeristische verhuur; meldplicht

Nadere toelichting bij te maken keuze eerste lid

In het eerste lid wordt het facultatieve tekstonderdeel overgenomen als is gekozen voor artikel 21b, variant 1.

Een meldplicht kan alleen gelden als ook een registratieplicht is ingevoerd. Als een maximum aantal nachten per jaar wordt ingevoerd voor [een vorm van] toeristische verhuur in een bepaald gebied, is sprake van een quotumstelsel (het maximum aantal nachten is het quotum). Wordt overal of in enkele gebieden [en voor een of meer vormen van toeristische verhuur] een quotum ingevoerd, een maximering van het aantal toegestane nachten per jaar, dan ligt een meldingsvereiste in elk geval voor de hand. Het meldingsformulier, genoemd in het eerste lid, zal vermelding van het registratienummer moeten verlangen.

Het derde lid regelt het aanbodverbod van digitale platforms (zie artikel 23e van de wet) dat een aanvulling is op de maximering van het aantal toegestane nachten. Als geconstateerd wordt dat een aanbieder zijn jaarquotum heeft opgesoupeerd, kunnen burgemeester en wethouders een digitaal platform als Booking.com en Expedia.nl daarvan op de hoogte stellen. Dan mag het digitale platform voor de rest van het jaar geen aanbiedingen van deze aanbieder meer plaatsen.

Artikel 21e. Vergunningplicht; maximering en tijdelijke vergunningen[; vrijstelling][; overgangsbepaling]

Invoering van een vergunningplicht biedt de mogelijkheid om tot een verfijnde regulering te komen. Voor bepaalde gebieden [en/of voor bepaalde vormen van toeristische verhuur] kan een beperkt aantal vergunningen toeristische verhuur worden voorzien. 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.

Nadere toelichting bij te maken keuzes eerste lid

In het eerste lid, aanhef en onder a, worden de facultatieve tekstonderdelen overgenomen als is gekozen voor artikel 21b, 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 burgemeester en wethouders voor het aantal uit te geven vergunningen van [bepaalde vormen] toeristische verhuur in bepaalde gebieden een maximum hebben ingesteld, is voor deze vergunningen ook sprake van een quotumstelsel.

Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid

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 (2018)). Daarop aansluitend roept artikel 21g voor de toewijzing van deze vergunningen een stelsel van trekking door een notaris in het leven. Gemeenten moeten hier nog een termijn invullen. Volgens de schaarsevergunningsjurisprudentie moet deze termijn lang genoeg zijn om investeringen terug te winnen en niet langer dan nodig om de vrije markt niet te belemmeren.

[Nadere toelichting bij te maken keuzes derde lid

In het derde lid is net zo'n vrijstellingsbepaling als bij de artikelen 14 en 18 opgenomen. Zie de algemene toelichting. Ook hier zal slechts zelden behoefte bestaan aan het derde lid. Het facultatieve tekstonderdeel wordt overgenomen als is gekozen voor artikel 21b, variant 1.]

[Nadere toelichting bij te maken keuzes vierde lid

Het vierde lid wordt alleen opgenomen als er al een vergunningenstelsel 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 21c).

Artikel 21f. Aanvraag vergunning, weigeringsgronden, voorwaarden en voorschriften

Het vergunningenstelsel is in hoofdzaak ingevoerd om de leefbaarheid te beschermen in de buurten waar veel toeristische verhuur plaatsvindt.

Nadere toelichting bij te maken keuze eerste lid

In het eerste lid kan 'de website van de gemeente' desgewenst worden vervangen door een iets meer gepreciseerde aanduiding.

Artikel 24 van de wet verplicht ertoe, weigeringsgronden vast te stellen voor vergunningen die betrekking hebben op toeristische verhuur alsmede te bepalen welke voorwaarden en voorschriften burgemeester en wethouders aan de vergunning kunnen verbinden. Dit wijkt niet af van wat is bepaald ten aanzien van de 'onttrekkingsvergunningen' van artikel 21 en de splitsingsvergunning van artikel 22 van de wet. Artikel 21f sluit dan ook zoveel mogelijk aan bij de vergelijkbare regels van de artikelen 15 tot en met 17 en 19 tot en met 21.

Een vergunning kan worden geweigerd als de leefbaarheid anders te zeer in het gedrang zou komen, zie bijvoorbeeld ABRvS 29 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3262 (shortstay-onttrekkingen Amsterdam-C). Een weigering moet natuurlijk deugdelijk worden gemotiveerd.

Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid

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 21g 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 21h, vierde lid).

In het vierde lid, onder c, is het niet nakomen van de zorgplicht van artikel 21j 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 21h, vierde lid) te verbinden, levert de niet-naleving daarvan een potentiële intrekkinggrond op (artikel 26, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet).

Nadere toelichting bij te maken keuze vierde lid

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.

Artikel 21g. Tijdelijke vergunningen[; overgangsbepaling] Deze bepaling regelt tijdelijke vergunningen. Als een quotum is ingesteld voor een gebied [of voor een vergunningplichtige vorm van tijdelijke verhuur], mogen vergunningen niet voor onbepaalde duur worden verleend. Zie verder de toelichting bij artikel 21e, tweede lid, en artikel 12, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn.

Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid

In het tweede lid wordt het facultatieve tekstonderdeel overgenomen als is gekozen voor artikel 21b, variant 1.

Het tweede en derde lid voorzien in een procedure waarbij alle gegadigden een duidelijke en gelijke kans krijgen op een tijdelijke vergunning. Op gezette tijden, maar minstens eens per jaar bekijken burgemeester en wethouders hoeveel tijdelijke vergunningen er op dat ogenblik zijn te vergeven voor een bepaald gebied [en/of een bepaalde vorm van toeristische verhuur], en stellen zij de mogelijkheid open om aanvragen in te dienen. Dat wordt bekendgemaakt op de gemeentelijke website. Uiterlijk een maand daarna wordt de trekking verricht door een notaris. Alle aanvragers worden uitgenodigd daarbij aanwezig te zijn, zodat ze én kunnen kijken of het er eerlijk aan toe gaat én dadelijk weten of zij tot de gelukkigen behoren.

Aan de trekking kan alleen worden meegedaan door kandidaten die aan de eisen voldoen; daarom moeten eerst de bibob-toets en de toets op leefbaarheidseffecten worden toegepast.

Wie zich buiten de procedure van het tweede lid meldt voor een tijdelijke vergunning, zal een voorlopige afwijzing moeten krijgen en worden verwezen naar de eerstvolgende reguliere gelegenheid om een tijdelijke vergunning aan te vragen. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag waarbij wordt verzuimd die tijdig voorlopig af te wijzen, tot een fictieve vergunning kan leiden op grond van de silencio positivo-regels van afdeling 4.1.3.3 van de Awb, die in beginsel van toepassing is (zie de toelichting bij artikel 21f), is deze regeling voor die gevallen buiten toepassing verklaard (artikel 28, eerste lid, van de Dienstenwet).

[Nadere toelichting bij te maken keuze vierde lid

Doordat er nu een quotum geldt voor de vergunningen voor tijdelijke verhuur, zullen sommige aanvragers buiten de boot vallen. Om dit risico van het nieuwe stelsel te verzachten voor bestaande aanbieders, eist de jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie dat hun een overgangstermijn moet worden 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 lid, geeft daarvoor een termijn van een jaar. Dit geldt alleen voor de eerste trekkingsronde.]

Artikel 21h. Ontheffingsplicht toeristische verhuur

Kiezen voor (individuele) ontheffingen in plaats van (individuele) vergunningen, is denkbaar als men een bepaalde vorm van toeristische verhuur slechts in uitzonderingsgevallen wil toestaan. Het dringende belang daarvan zal dan per geval aannemelijk moeten worden gemaakt. Daarbij gaat het niet om het belang van de aanbieder van de woonruimte maar dat van de gebruiker.

Nadere toelichting bij te maken keuzes eerste lid

In het eerste lid, aanhef en onder a, worden de facultatieve tekstonderdelen overgenomen als is gekozen voor artikel 21b, 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.

Nadere toelichting bij te maken keuze tweede lid

In het tweede lid kan 'de website van de gemeente' desgewenst worden vervangen door een iets meer gepreciseerde aanduiding.

Ontheffingen kunnen alleen worden verleend als is voldaan aan de vereisten van het derde lid. De kans op een ontheffing is dus veel kleiner dan die op een vergunning. De vergunning wordt alleen geweigerd als er een in artikel 21f genoemde weigeringsgrond in het spel is.

Nadere toelichting bij te maken keuze derde lid

In het derde lid dient te worden aangegeven slechts in welke gevallen een ontheffing kan worden verleend.

Artikel 21i. Jaarverbod toeristische verhuur

Three strikes and you are out: wie binnen vijf jaar voor tweemaal of vaker wordt betrapt op een overtreding van hoofdstuk 3A, riskeert een verbod van toeristische verhuur voor de tijd van maximaal een jaar (eerste lid). Als burgemeester en wethouders dat doorgeven aan een 'tussenpersoon', mag die voor de duur van het verbod niet adverteren voor deze aanbieder (tweede lid). Vergelijk artikel 21d, derde lid.

Deze bepaling berust op artikel 33a van de wet.

Artikel 21j. Zorgplicht aanbieder

Nadere toelichting bij te maken keuze aanhef

In aanhef wordt de verwijzing naar artikel 151d van de Gemeentewet opgenomen, als artikel 21j wordt geregeld in de Huisvestingsverordening.

Deze bepaling berust op artikel 151d van de Gemeentewet. Ze vormt een aanvulling op de medebewindsregeling van de wet. De zorgplicht voor de leefbaarheid van de omgeving geldt voor iedereen die aan toeristische verhuur doet. Aan een vergunning en een ontheffing toeristische verhuur kan de voorwaarde worden verbonden dat de verhuurder deze zorgplicht voldoende nakomt. Zie artikel 21f, vierde lid, aanhef en onder c. Doet hij dat niet, dan kan de vergunning of de ontheffing worden ingetrokken.

Verder laat het artikel een lagere bestuurlijke boete toe dan bij overtreding van een op de wet gebaseerde regels (zie artikel 22, tweede lid).]

Artikel 22. Bestuurlijke boete

Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, eerste en tweede lid, 21, 22, eerste lid, 23a, eerste of derde lid, 23b, eerste en tweede lid, 23c, eerste lid, 23d of 23e, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete. De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

De bestuurlijke boetes, genoemd in het eerste en het tweede lid, komen overeen met artikel 35 van de wet respectievelijk artikel 154b, zesde lid, van de Gemeentewet.

Artikel 35 van de wet bepaalt dwingend welke boetes wanneer 'ten hoogste' kunnen worden opgelegd.

De in het eerste lid genoemde overtredingen corresponderen als volgt met overtreding van de artikelen van de Huisvestingsverordening:

Huisvestingswet 2014	Huisvestingsverordening
8	2, 13b
21	14, 17a
22	18, 21a
23a	21c
23b	21d, eerste en tweede lid
23c	21e, 21h
23e	21d, derde lid

De bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 21j berust op artikel 151d van de Gemeentewet.

[Artikel 23. Intrekking oude verordening en overgangsrecht

In artikel 51, tweede lid, van de wet is geregeld dat de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet zes maanden na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 vervalt.

In het derde en vierde lid van artikel 51 is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. In artikel 51, vijfde lid, van de wet is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening.

In het tweede lid is aanvullend overgangsrecht opgenomen voor bestaande inschrijvingen als woningzoekenden volgens oude inschrijfsystemen. Deze inschrijvingen worden volgens het tweede lid beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.]

Kamerstukken 32 271, nr. 3, blz. 51.

Kamerstukken 32 271, nr. 3, blz. 52.

Kamerstukken 32 271, nr. 3, blz. 52.

Kamerstukken 32 271, C, blz. 7.

Kamerstukken 32 271, nr. 3, blz. 52.

Handreiking toeristische verhuur van woonruimte, voor de gemeentelijke uitvoeringspraktijk



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Inwerkingtreding en overgangsrecht	3
2	Vormen en instrumenten	6
2.1	Vormen van toeristische verhuur	6
2.2	Nieuwe instrumenten	6
2.3	Gecombineerde inzet van de instrumenten	9
2.4	Grondslag in schaarste of leefbaarheid	9
2.5	Handhaving	11
2.6	Samenhang met bestaande instrumenten	12
2.7	Vrijstelling of ontheffing woonruimtevoorraadbeheer	12
3	Wijziging modelverordening	15
3.1	Onderwerpen	15
3.2	Maatwerk	15

1 Inleiding

Op 1 januari 2021 is de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden. Deze wet heeft de [Huisvestingswet 2014](#) gewijzigd in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte (hierna: wet).

Gemeenten hebben nu de bevoegdheid om door middel van de Huisvestingsverordening een registratie-, meld- en/of vergunningplicht of ontheffingsplicht in te stellen om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren en te controleren.

1.1 Aanleiding

Toeristische verhuur van woonruimte vond plaats lang voordat de digitale verhuurplatforms¹ bestonden, maar wel op beperktere schaal. Door deze verhuurplatforms worden de vraag en het aanbod op een eenvoudigere wijze samengebracht, met als gevolg dat de toeristische verhuur van woonruimte aanzienlijk in omvang is toegenomen. Bij de behandeling van de Wet toeristische verhuur heeft het kabinet gesteld dat in veel gevallen toeristische verhuur van woonruimte geen onwenselijke situatie oplevert wanneer de woonruimte kort, tijdelijk en aan een beperkt aantal gasten wordt verhuurd². Ook wordt toeristische verhuur van woonruimte gezien als een aanvulling op de gastvrijheidseconomie en moet deze innovatieve ontwikkeling voldoende kansen krijgen. Daarom staat het kabinet positief tegenover toeristische verhuur, mits de publieke belangen op een adequate manier geborgd zijn.

Grootschalige verhuur van woonruimte aan toeristen kan ook ongewenste effecten hebben op zaken als de woningmarkt, de leefbaarheid, de veiligheid en het gelijke speelveld voor andere aanbieders van toeristische accommodatie.

De wet biedt gemeenten nu het instrumentarium om de negatieve effecten van toeristische verhuur van woonruimte te bestrijden met behulp van het wettelijke systeem voor de regulering van toeristische verhuur van woonruimte.

De belangrijkste redenen voor het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimte zijn:

- Het tegengaan van het oneigenlijk gebruik van woonruimten; dit is met name onwenselijk in gemeenten waar schaarste aan woonruimte is.
- De impact op de leefbaarheid van de woonomgeving; dit is met name het geval in gebieden waar een concentratie van toeristische verhuur plaatsvindt.
- De (brand)veiligheid van woonruimten die voor toeristische verhuur worden aangeboden; niet iedere woonruimte is geschikt voor toeristische verhuur.
- Het gelijke speelveld voor aanbieders van toeristische accommodatie voor toeristen kan worden verstoord. Zo kan zowel voor overnachtingen in hotels als voor toeristische verhuur van een woonruimte toeristenbelasting worden gevraagd, terwijl het innen van toeristische belasting bij toeristische verhuur van woonruimte lastig is omdat niet altijd bekend is wie zijn woonruimte toeristisch verhuurt.

1.2 Inwerkingtreding en overgangsrecht

Op 1 januari 2021 is de wetswijziging ingegaan. Gemeenten die toeristische verhuur van woningen wensen te reguleren, zullen voortaan de nieuwe instrumenten moeten toepassen. Voor de regulering van toeristische verhuur kan niet langer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die

¹ Zoals: AirBnB, Expedia, Booking.com, homeAway.com, HouseTrip.com en bed&breakfast.nl.

² Zie Kamerstukken 33 009, nr. 12.

artikel 21 van de wet bood (het reguleren van toeristische verhuur door middel van een onttrekkingsvergunning).

Artikel 51, tweede lid, aanhef en onder b, van de wet bepaalt dat regels over de toeristische verhuur van woonruimte in bestaande huisvestingsverordeningen per 1 januari 2022 komen te vervallen. Tot dan hebben gemeenten dus de tijd om hun Huisvestingsverordening aan te passen.

In de Huisvestingsverordening kan worden bepaald dat een vergunning voor wat nu toeristische verhuur heet, die is verleend met toepassing van het oude artikel 21 van de wet, gelijk wordt gesteld met een vergunning voor toeristische verhuur op basis van het nieuwe artikel 23c van de wet.³

Het nieuwe hoofdstuk 3A, Toeristische verhuur van woonruimte, van de VNG Model Huisvestingsverordening (hierna: modelverordening) bevat de regulering van toeristische verhuur van woonruimte, zie ook paragraaf 3.1.

Overgangstermijn van zes maanden of een jaar voor bestaande aanbieders (registratieplicht en vergunningplicht)

Indien in de Huisvestingsverordening een registratieverplichting voor toeristische verhuur wordt opgenomen, geldt voor bestaande aanbieders van woonruimte voor toeristische verhuur de verplichting om zich binnen zes maanden na inwerkingtreding van de registratieverplichting te registreren (artikel 51, eerste lid, van de wet). Hierdoor hebben ze de tijd om hun aanbieding aan te passen aan de nieuwe wettelijke vereisten. Met de verhuurplatforms⁴ is afgesproken dat ze de aanbieders hierover zullen informeren. Voor nieuwe aanbieders geldt de registratieverplichting direct.⁵ Er geldt effectief pas een registratieplicht als in de Huisvestingsverordening gebruik is gemaakt van de mogelijkheid die artikel 23a van de wet noemt.

De modelverordening geeft de bestaande aanbieders in artikel 21e, vierde lid, eenzelfde overgangstermijn voor de vergunningplicht.

Als voor een al bestaande activiteit een stelsel van schaarse vergunningen wordt ingevoerd, waardoor bestaande 'toeristische verhuurders' de kans lopen geen vergunning te kunnen krijgen, eist de zorgvuldigheid volgens de jurisprudentie van de bestuursrechter dat wie aldus buiten de boot valt, nog enige tijd zijn activiteiten moet kunnen voortzetten.⁶ Daarom voorziet artikel 21g, vierde lid, van de modelverordening voor deze gevallen in een terme de grâce van een jaar.

Medeverantwoordelijkheid verhuurplatforms bij overtreding regels

De wet is per 1 juli 2021 uitgebreid met regels voor digitale platforms (online verhuur platforms). Zij mogen in gemeenten waar een registratieplicht geldt, geen advertenties publiceren zonder registratienummer. Dit vereiste geldt overigens voor een ieder die een aanbod tot het gebruik van een woonruimte publiceert.⁷

Op deze manier hoeven gemeenten niet bij elke advertentie zonder registratienummer het platform te verzoeken om de gegevens van de aanbieder. Ook is het zo voor de aanbieder zelf duidelijk dat zij geen advertenties kunnen plaatsen zonder registratienummer, indien dat in de desbetreffende gemeente verplicht is. De (digitale) verhuurplatforms moeten de aanbieders hierover informeren.⁸ Deze wettelijke verplichtingen zijn getoetst en goedgekeurd door de Europese Commissie.

Hierdoor hebben ook de verhuurplatforms een verantwoordelijkheid in het tegengaan van overlast

3 Artikel 51, lid 2, b.

4 "Digitaal platform: degene die een dienst van de informatiemaatschappij verleent gericht op het publiceren van aanbiedingen voor toeristische verhuur", artikel 1, a.

5 Kamerstukken 35 353, nr. 3, p. 32.

6 Zie ook de VNG-handreiking schaarse vergunningen (2018).

7 Artikel 23a, lid 3; Stb. 2020, 460.

8 Artikel 23d; Staatsblad 2020: 460.

en verdringing op de woningmarkt. Bij een overtreding van de verplichtingen kan een boete worden opgelegd van ten hoogste de derde categorie.⁹ Regulering van toeristische verhuur van woonruimte

De wet kent in hoofdstuk 4 nu een nieuwe paragraaf 1a, Toeristische verhuur van woonruimte. Deze creëert voor gemeenten de bevoegdheid om in de Huisvestingsverordening een registratie-, melden/of vergunningplicht of ontheffingsplicht in te stellen met betrekking tot het toeristisch verhuren van woonruimte. Dit is dus geen verplichting; ook voordien was een Huisvestingsverordening niet verplicht. In dit hoofdstuk beschrijven we de wettelijke mogelijkheden.

⁹ Artikel 35, lid 2, b; een boete met als maximum de derde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht: € 8.700 per 1 januari 2020.

2 Vormen en instrumenten

2.1 Vormen van toeristische verhuur

Toeristische verhuur is gedefinieerd als: “in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen”.¹⁰ Hieronder vallen dus ook een Bed & Breakfast (hierna: B&B) en de verhuur van een gedeelte van de woning.

Woningruil en huisbewaring vallen hier **niet** onder omdat bij woningruil en huisbewaring de bewoners zich moeten inschrijven in de BRP. Ook recreatiewoningen vallen niet onder de reikwijdte van de toeristische verhuur. De memorie van toelichting bij de wet stelt dat met ‘bewoning’ als genoemd in de begripsbepaling van ‘woonruimte’ bedoeld wordt dat de woonruimte dient als hoofdverblijf. Ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, geschikt zijn voor tijdelijk recreatief verblijf, zoals vakantiewoningen zijn geen woonruimten in de zin van de wet. Woonboten vallen wel onder de begripsbepaling van ‘woonruimte’.

De in de Huisvestingsverordening op te nemen bepalingen richten zich tot eenieder die woonruimte aanbiedt of in gebruik geeft voor toeristische verhuur. Dat kan de eigenaar, de huurder of een andere partij zijn.¹¹

De volgende vormen van toeristische verhuur kunnen in elk geval worden 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;

In de Huisvestingsverordening moeten alle vormen van toeristische verhuur worden opgesomd die men op de een of andere manier wil reguleren (zie artikel 21b, eerste variant, van de modelverordening). Hierbij heeft de gemeente de nodige keuzevrijheid, waarbij bovenstaande vormen van toeristische verhuur inspiratie bieden.

2.2 Nieuwe instrumenten

Instrument 1: Registratieplicht

In de wet is bepaald dat de gemeente in de Huisvestingsverordening een registratieverplichting kan opleggen aan verhuurders die hun woning verhuren aan toeristen.¹² Dan dient de aanbieder eenmalig een **registratienummer** aan te vragen en daarbij zijn persoonsgegevens en het adres van de woonruimte – die hij voor toeristische verhuur in gebruik wil geven als dit een ander adres is dan zijn woonadres – te vermelden.

Het registratienummer moet de verhuurder vermelden bij elke advertentie op platforms zoals AirBnB, Booking.com en Expedia of andere verhuurplatforms. Dit geeft gemeenten meer zicht op

¹⁰ Artikel 1, i.

¹¹ Kamerstukken 35 353, nr. 3, p. 6.

¹² Artikel 23a.

de adressen en personen die verhuren aan toeristen en daarmee een goede informatiepositie als basis voor bijvoorbeeld de handhaving van (brand)veiligheidseisen voor logies uit het Bouwbesluit 2012 of het innen van toeristenbelasting¹³. Hierbij moet worden aangetekend dat de wet als **doel** heeft dat de gemeente maatregelen kan nemen met het oog op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad of het behoud van de leefbaarheid in de woonomgeving; **niet** het innen van de toeristenbelasting. Het is dan ook niet de bedoeling om de registratie- of meldplicht in te voeren uitsluitend voor het (meer efficiënt) innen van toeristenbelasting.¹⁴ Wel is aan te bevelen contact op te nemen met de gemeentelijke afdeling die over de toeristenbelasting gaat, zodat ook zij op de hoogte zijn van de registratie. Naast de verplichting om het registratienummer te vermelden bij iedere aanbieding, kunnen op basis van andere wettelijke regels verplichtingen gelden waaraan een aanbieder moet voldoen. Denk hierbij aan het bestemmingsplan of brandveiligheidsvoorschriften.¹⁵

De eenmalige registratie is digitaal, laagdrempelig en kosteloos. Wie zich registreert ontvangt een registratienummer. Er zijn geen voorwaarden verbonden aan het verkrijgen van het registratienummer dat elektronisch en direct wordt verstrekt. Het verstrekken van het registratienummer is een besluit als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Registratienummer verstrekken via www.toeristischeverhuur.nl

Het verstrekken van het registratienummer kan verlopen via de website toeristischeverhuur.nl.

Aan het gebruik van deze dienst zijn voor de gemeente kosten verbonden.

Wanneer een gemeente het verplichte registratienummer wil introduceren, kan contact worden opgenomen door een e-mail te sturen naar aansluiten@toeristischeverhuur.nl. Voor het integreren van de webapplicatie in de gemeentelijke dienstverlening is een concreet implementatieplan beschikbaar.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties houdt een overzicht bij van gemeenten die de registratieverplichting hebben ingevoerd of voornemens zijn dat te doen, samen met een link naar de website van de gemeente waar men zich kan registreren. Zie hiervoor deze [website](#).

Instrument 2: Nachtcriterium en meldplicht

Indien in de Huisvestingsverordening een registratieplicht is opgenomen, kan daarnaast ook worden bepaald dat een woonruimte slechts een maximaal aantal nachten per jaar toeristisch verhuurd mag worden (**nachtcriterium**),¹⁶ dit om de druk op de woningmarkt te verminderen of de leefbaarheid te bevorderen. De gemeenteraad dient te onderbouwen waarom de inzet van dit instrument noodzakelijk is én waarom het maximum niet hoger kan.

Indien een nachtcriterium is vastgesteld, dan kan in de Huisvestingsverordening tevens worden bepaald dat de aanbieder iedere toeristische verhuring moet melden bij de gemeente (**meldplicht**).¹⁷ De gemeente kan dan gemakkelijker controleren of aan het gestelde nachtcriterium wordt voldaan.

Het is ook mogelijk de registratieplicht te laten gelden voor de gehele gemeente en de meldplicht en het nachtcriterium uitsluitend voor bepaalde gebieden.¹⁸

Geen nachtcriterium voor B&B (in de wijziging van de modelverordening aangeduid als 'toeristische kamerverhuur')

In het geval van een B&B is de hoofdbewoner tijdens de verhuur aanwezig, waardoor de overlast

13 Artikel 23f, lid 3, b.

14 Kamerstukken 35 353, nr. 3, p. 7.

15 Kamerstukken 35 353, nr. 3, p. 7.

16 Artikel 23b.

17 Artikel 23b, lid 2.

18 Kamerstukken 35 353, nr. 3, p. 9.

voor de directe woonomgeving doorgaans heel beperkt blijft. Tevens oefent de uitbater deze activiteit vaak bedrijfsmatig uit. Daarom is het niet redelijk hiervoor een beperking op te leggen inzake het aantal nachten dat er toeristen mogen verblijven in de B&B. Als de gemeente deze vorm van toeristische verhuur van woonruimte toch wil reguleren, ligt een vergunningplicht meer voor de hand.¹⁹

Instrument 3: Vergunningplicht

Naast de registratie- en meldplicht en het nachtcriterium voorziet de wet tevens in de mogelijkheid om een **vergunningplicht** in te voeren. De vergunningplicht kan voor de **gehele gemeente** gelden, maar ook voor **bepaalde gebieden**²⁰. Hiermee kan – al dan niet onder voorwaarden²¹ – toeristische verhuur worden toegestaan en daarmee een balans tussen wonen en toeristische verhuur van woonruimte (in de aangewezen gebieden) worden verzekerd. Een vergunningplicht kan slechts worden ingesteld als in de Huisvestingsverordening een registratieplicht is opgenomen (zie boven). Een vergunningplicht kan ook gepaard gaan met een nachtcriterium of een meldplicht per verhuur, of beide, maar dit hoeft niet.

Geen totaalverbod

Iedereen die aan de voorwaarden voor het kunnen krijgen van een vergunning voldoet, komt in beginsel in aanmerking voor een vergunning voor onbepaalde tijd. Het toeristisch verhuren van (gedeelten van) woningen is een dienst die wordt beschermd door de Dienstenrichtlijn. Volgens artikel 11 van de Dienstenrichtlijn en artikel 33 van de Dienstenwet moeten vergunningen die vallen onder de Dienstenrichtlijn in principe voor onbepaalde tijd worden verstrekt. De reden daarvoor is dat een beperkte geldigheidsduur van vergunningen de uitoefening van dienstenactiviteiten verhindert. Dienstverleners zouden anders ontmoedigd kunnen worden om grote investeringen te doen of langetermijnstrategieën te ontwikkelen.

Wel kan in de Huisvestingsverordening, indien dat op basis van de lokale omstandigheden noodzakelijk is, een maximum worden gesteld aan het aantal vergunningen dat voor een bepaald gebied kan worden afgegeven: een quotum. Als daartoe wordt overgegaan, is het noodzakelijk dat een onderbouwing wordt gegeven waarom hier een maximum moet worden gesteld, en waarop de hoogte van dit maximum gebaseerd is.

Indien een quotum wordt ingesteld, moet extra goed worden gelet op de eisen die voortvloeien uit de Dienstenrichtlijn. Dit betekent dat de selectie uit de gegadigden plaatsvindt “volgens een selectieprocedure die alle waarborgen voor onpartijdigheid en transparantie biedt” (artikel 12 van de Dienstenrichtlijn). Aan (potentiële) gegadigden moeten gelijke kansen worden geboden om in aanmerking te komen voor deze vergunningen. Daarom worden schaarse vergunningen in het geval van een quotum in beginsel voor een bepaalde tijd verleend²² en moet de Huisvestingsverordening voorzien in een eerlijke, transparante en niet-discriminatoire verdelingsprocedure waarbij iedere vorm van willekeur wordt uitgesloten. Daartoe voorziet artikel 21g van de modelverordening in een trekkingsronde, waarbij wordt bekendgemaakt dat gegadigden voor zo’n ‘schaarse vergunning’ voor een bepaalde datum een aanvraag kunnen indienen, waarna een trekking volgt door een notaris.

Instrument 4: Ontheffingsplicht in plaats van vergunningplicht

Hiervoor werd opgemerkt dat een vergunningstelsel niet mag neerkomen op een compleet verbod. Wat wel kan, is voor gebieden en/of vormen van toeristische verhuur die daarvoor in aanmerking komen, een ontheffingstelsel in het leven roepen in plaats van een vergunningstelsel.²³ Bij

¹⁹ Kamerstukken 35 353, nr. 3, p. 8.

²⁰ Artikel 23c, lid 1.

²¹ Bijvoorbeeld: een maximum aantal nachten per jaar, verhuurder heeft zijn woonadres in de betreffende woonruimte, de woonruimte wordt slechts gedurende een bepaalde periode van het jaar toeristisch verhuurd, het maximum aantal gasten dat gelijktijdig in de woonruimte mag verblijven, et cetera.

²² HvJ EU 1 oktober 2015, C-340/14 en C-341/14, ECLI:EU:C:2015:641 (Trijber en Harmsen).

²³ Artikel 23c, lid 2.

ontheffingen staat voorop dat die slechts in uitzonderlijke gevallen kunnen worden verleend; meestal gaat het om heel bijzondere belangen van de aanvrager of gevallen waarin de belangen die het ontheffingsstelsel wil beschermen, niet of nauwelijks in het gedrang komen. Een ontheffing kan dan ook alleen worden verleend in de in de Huisvestingsverordening omschreven gevallen; zie artikel 21h van de modelverordening.

Als wordt gekozen voor een ontheffingsstelsel zal moeten worden toegelicht waarom dat is gedaan en waarom het gewone vergunningenstelsel niet passend is. De verordening moet duidelijk de gevallen omschrijven waarin ontheffing kan worden verleend. Tijdelijkheid is voor een ontheffing niet ongewoon. De tijdelijkheid zal meestal samenhangen met de verwachte duur van de dringende redenen²⁴ waarom de ontheffing is verleend. Zie voor een uitgebreide toelichting op het ontheffingsstelsel paragraaf 2.7.

2.3 Gecombineerde inzet van de instrumenten

De registratieplicht, het nachtcriterium (met meldplicht) en de vergunningplicht voor toeristische verhuur van woonruimte kunnen, maar hoeven niet per se gecombineerd worden ingezet. **De meld- en de vergunningplicht (en ook de ontheffingsplicht) kunnen echter slechts in de Huisvestingsverordening worden opgenomen als ook een registratieplicht is ingevoerd**²⁵. Een meldplicht kan worden ingevoerd als er ook een nachtcriterium is gesteld.

De inzet van elk instrument moet gemotiveerd worden door noodzakelijkheid, geschiktheid, en proportionaliteit serieus te onderbouwen. Wanneer hieraan wordt voldaan, kan de gemeente kiezen voor een gelijktijdige invoering van de verschillende instrumenten. Soms is het inzicht dat de registratieplicht biedt nodig om de inzet van de verdergaande maatregelen te onderbouwen. In dat geval ligt een gefaseerde invoering voor de hand.

Afhankelijk van wat noodzakelijk is voor een goede regulering, kan de registratieplicht gelden voor de hele gemeente, de vergunningplicht voor een bepaald gebied in de gemeente, en ontheffingen slechts voor specifieke gebieden en/of bepaalde vormen van toeristische verhuur.

2.4 Grondslag in schaarste of leefbaarheid

Een gemeente kan alleen een huisvestingsverordening vaststellen als dat echt nodig is. Voor het onderdeel toeristische verhuur kan het om twee redenen gaan: schaarste aan woonruimte (artikel 2, eerste lid, van de wet) of zorg voor de leefbaarheid van de woonomgeving (tweede lid, onder b). Het kan natuurlijk ook voorkomen dat beide factoren aan de orde zijn.

In het eerste geval moet het gaan om **schaarste aan woonruimte die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten**. Dit vertrekpunt geldt ook voor de inzet van de maatregelen ter regulering van toeristische verhuur van woonruimte. De schaarste (als gevolg van de toeristische verhuur van woonruimte) moet dus worden beargumenteerd voor elk van de aangewezen categorieën woonruimte waarvoor de maatregelen inzake toeristische verhuur van woonruimte noodzakelijk worden geacht met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Het is echter ook mogelijk de instrumenten in te zetten met het oog op **het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving**. Dus ook categorieën van woonruimte waaraan op zichzelf geen schaarste is, kunnen in het nieuwe hoofdstuk 3A van de modelverordening worden aangewezen als dat noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

In beide gevallen moet er een goede onderbouwing zijn voor elk van de maatregelen: ze moeten

²⁴ Een ontheffing gebruik je als de 'toestemming' slechts wordt gegeven in gevallen waarin het belang van de aanvrager zo dringend is dat het verbod moet worden doorbroken.

²⁵ Artikel 23b, lid 1 en 2 en artikel 32c, lid 1.

noodzakelijk, geschikt en proportioneel zijn.

Kortom, de bepalingen van hoofdstuk 3a van de modelverordening gelden voor (de in de verordening aangewezen vormen van) toeristische verhuur in aangewezen gebieden in de gemeente. De aanwijzing kan zijn ingegeven door de klassieke reden van schaarste van de betrokken woonruimte (meer precies: dan moet ze nodig en geschikt zijn voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van deze schaarste) of door de overtuiging dat dat nodig en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving (artikelen 2 en 23a, eerste lid, van de wet). **Elke aanwijzing en elke in de verordening opgenomen maatregel met betrekking tot toeristische verhuur van woonruimte moet zijn beargumenteerd aan de hand van een van deze twee vereisten of een combinatie daarvan**, zo volgt uit artikel 2 van de wet.

Onderbouwing op basis van schaarste

1. Voor de onderbouwing van het hanteren van regels inzake toeristische verhuur van woonruimte op basis van schaarste moet aan de volgende vier onderwerpen aandacht worden besteed:
De **schaarste**: is er daadwerkelijk meer vraag dan aanbod aan goedkope woonruimte?
2. De **onevenwichtige en onrechtvaardige effecten** van schaarste voor bepaalde doelgroepen: welke groepen op de woningmarkt hebben te maken met deze effecten van schaarste?
3. **Motivering inzet instrumenten**: hier zal per gekozen instrument moeten worden beargumenteerd dat de instrumenten in deze situatie de juiste zijn om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste tegen te gaan (opnieuw: noodzakelijkheid, geschiktheid en proportionaliteit).
4. **Inspanningen** van de gemeente om de schaarste op te heffen: dit kan bijvoorbeeld door in beeld te brengen op welke wijze het woonbeleid in brede zin in de regio eraan bijdraagt de schaarste terug te dringen (woningbouwopgave, herstructurering, productieafspraken, voorraadafspraken, grondbeleid enzovoorts).

Onderbouwing op basis van leefbaarheid van de woonomgeving

Het wetenschappelijk aantonen van een causale relatie tussen wijzigingen in de woningvoorraad of toeristische verhuur en de ontwikkeling van de leefbaarheid van de woonomgeving is complex. Toch speelt deze relatie een belangrijke rol. Is er een relatie tussen de leefbaarheid van de woonomgeving en een andere (meer intensieve) vorm van bewoning dan de reguliere?

In veel gemeenten wordt aangenomen dat deze relatie er is en zijn er overlastmeldingen die dit onderbouwen. Die signalen zijn relevant en vragen in de meeste gevallen om ingrijpen. Of er altijd sprake is van een causale relatie, is echter de vraag. In veel gevallen is het 'mechanisme' onder de samenhang (nog) niet heel duidelijk in beeld. Sommige belanghebbenden grijpen dit aan om de door de gemeente gestelde regels te bestrijden.

Dit is bepaald iets om rekening mee te houden wanneer de gemeente regels gaat stellen. Als belanghebbenden gaan twifelen aan het verband tussen de regels voor hun vorm van toeristische verhuur en de overlast die daaruit zou voortvloeien volgens de gemeente, worden deze regels al snel als onrechtvaardig of buitenproportioneel gezien. Ook met het oog op de juridische houdbaarheid is dit een belangrijk thema. De trend in de jurisprudentie is dat de rechter kritisch toetst. Een louter kwalitatieve redeneerlijn is dan ook niet altijd voldoende. Er is een degelijke onderbouwing nodig, zoveel mogelijk gebaseerd op feiten en cijfers.

In de onderzoeken waarin is gekeken naar dergelijke relaties, is het bewijs vaak niet waterdicht. Naast de beschikbaarheid van data speelt hierin mee dat de werkelijkheid geen laboratorium is en het dus vrijwel onmogelijk is om externe invloeden op de veronderstelde causale relatie helemaal uit te sluiten.

Op welke data kan men zich baseren?

In de onderbouwing kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van:

- leefbaarheidsrapportcijfers uit gemeentelijke enquêtes, Leefbaarheid en Veiligheid monitors, wijkanalyses, sociale indexen, wijктоetsen of wijkfoto's;
- fricties met en overlast van bureн op basis van gemeentelijke registraties van woonoverlast of meldingen bij politie van burengerucht of burenruzie;
- leegstand;
- registraties of meldingen van (illegale) verhuur (bijvoorbeeld ook door of van woningcorporaties en VvE's);
- registraties van toeristische verhuur (bijv. inzichtelijk te maken door 'scraping' van de websites van de diverse verhuurplatforms) en vergelijking met overlastgegevens;
- registraties en meldingen van afvalproblemen.

Zie ter inspiratie ook het onderzoek dat de afdeling Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam heeft verricht als [nulmeting van de toeristische draagkracht in de wijken](#). Hierin is de toeristische draagkracht gedefinieerd als de toeristische druk die een wijk kan dragen zonder dat het (significant) ten koste gaat van de leefbaarheid van de woonomgeving. Hierbij aangetekend dat het waarschijnlijk niet voor elke gemeente haalbaar zal zijn een dergelijk grootschalig onderzoek structureel te doen.

Het gaat er steeds om, of er een *aannemelijk verband* is tussen het vóórkomen of erger worden van bepaalde problemen en bepaalde vormen van toeristische verhuur. Zulke verbanden kunnen ook aannemelijk worden door ervaringen in andere gemeenten.

Hiernaast verdient het aanbeveling dat de bronnen waar de gemeente zich op gaat baseren, aan de volgende voorwaarden voldoen:

- voor alle betrokken gebieden beschikbaar zijn;
- een goede inhoudelijke kwaliteit hebben (zijn ze betrouwbaar?);
- controleerbaar zijn;
- verzameld zijn (mede) met het oog op het in beeld brengen van leefbaarheidskwesties.

Het is verder van belang dat de data voldoende vaak worden geactualiseerd. Als de data eens in de twee jaar worden geactualiseerd terwijl de leefbaarheidseffecten van toeristische verhuur zich veel sneller blijken te manifesteren, voldoen die cijfers waarschijnlijk maar ten dele. Dit kan echter van geval tot geval verschillen.

2.5 Handhaving

Voor alle instrumenten die de wet de gemeente biedt, geldt dat het verschil niet wordt gemaakt door het invoeren van de Huisvestingsverordening. Verschil wordt pas gemaakt wanneer de gemeente de Huisvestingsverordening handhaaft. Het beschikbaar hebben of maken van voldoende handhavingscapaciteit is dan ook een belangrijke voorwaarde. Hierbij geldt dat tegenover de kosten van meer handhavingscapaciteit ook opbrengsten staan in de vorm van boetes. Zij het dat beboeting natuurlijk geen verdienmodel voor de gemeente mag zijn.

De wet kende al een systeem van bestuurlijke boete. Die boetes staan nu ook op overtredingen op het gebied van toeristische verhuur van woonruimte. Burgemeester en wethouders hebben daarnaast op grond van de Gemeentewet de bevoegdheid om een last onder dwangsom of bestuursdwang op te leggen. Bij het niet naleven van de regels moet een vergunning zo nodig ook kunnen worden ingetrokken. De modelverordening voorziet daarin.

In de praktijk bleek dat het maximumbedrag van de bestuurlijke boete in de wet onvoldoende afschrikkend werkte omdat het nog steeds lucratief kon zijn om door te gaan met illegale praktijken. De wet biedt gemeenten nu de mogelijkheid om in geval van (herhaaldelijke) overtreding van

hetzelfde verbod flink hogere boetes op te leggen, zodat het illegaal verhuren van woonruimten niet meer winstgevend is.²⁶

Daarnaast biedt de wet de mogelijkheid om in de Huisvestingsverordening te bepalen dat burgemeesters en wethouders:

- een adverteerverbod kunnen instellen voor woonruimte waarvoor het nachtenmaximum is bereikt²⁷;
- aan de overtreder een verbod kunnen opleggen tot het aanbieden van een woonruimte voor toeristische verhuur voor ten hoogste een jaar, indien de aanbieder binnen vijf jaar ten minste twee maal een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van de bij de huisvestingsverordening aan toeristische verhuur gestelde eisen; of
- een aanwijzing kunnen geven aan een digitaal platform om de aanbieding voor toeristische verhuur van een aanbieder aan wie een verbod zoals hiervoor is bedoeld is opgelegd, te blokkeren.²⁸

In artikel 21j van de modelverordening is nog een instrument ingebouwd waarmee het mogelijk is aan de verhuurder een zorgplicht voor de leefbaarheid op te leggen; dit kan op basis van artikel 151d van de Gemeentewet. Het nakomen van de zorgplicht kan als voorwaarde aan een vergunning of een ontheffing worden verbonden. Omdat het niet nakomen van een vergunningsvoorwaarde volgens de wet een intrekingsgrond is,²⁹ kunnen burgemeester en wethouders een vergunning (of ontheffing) intrekken als de toeristische huurders een te nadelige invloed hebben op de leefbaarheid van de woonomgeving.

2.6 Samenhang met bestaande instrumenten

Gemeenten hebben naast de mogelijkheden die de wet nu biedt, nog een aantal andere instrumenten beschikbaar om toeristische verhuur te reguleren:

- De bestemming 'wonen' in het bestemmingsplan voor bepaalde gebieden zo omschrijven dat toeristische verhuur hier niet onder valt. Bijvoorbeeld door in de regels op te nemen dat wonen het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door één huishouden is;
- Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet is een vergunning voor brandveilig gebruik verplicht voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft aan meer dan tien personen; de Bouwverordening kan dit getal hoger of lager stellen.
- Op basis van het hiervoor genoemde artikel 151d van de Gemeentewet kan worden bepaald dat de aanbieder van toeristische verhuur overlast voor omwonenden moet voorkomen; zie artikel 21j van de modelverordening. In geval van herhaalde en ernstige hinder kan de burgemeester dan een verbod voor tien dagen opleggen om in of bij de woonruimte aanwezig te zijn, zo nodig te verlengen tot vier weken.³⁰

2.7 Vrijstelling of ontheffing woonruimtevoorraadbeheer

Gemeenten kunnen voor toeristische verhuur (zie ook paragraaf 2.7), maar ook ten aanzien van verboden als bedoeld in de artikelen 21 en 22 van de wet (onttrekkings-, samenvoeging-,

26 Artikel 35; Voor overtreding van de registratieplicht en meldplicht kan een boete worden bepaald met als maximum de derde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht: € 8.700 per 1 januari 2020. Op het meer dan het in de Huisvestingsverordening bepaald aantal nachten toeristisch verhuren van de woonruimte alsmede het zonder vergunning toeristisch verhuren van de woonruimte kan een maximale boete worden gezet van de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht: € 21.750 per 1 januari 2020. Bij herhaaldelijke overtreding van de verboden bedoeld in de 23b, eerste lid, of 23c, eerste lid, wordt als maximale boete het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht: € 87.000 per 1 januari 2020.

27 Artikel 23e.

28 Artikel 33a. Hierbij heeft de wetgever heeft verzuimd, een bestuurlijke-boetemogelijkheid op te nemen. Handhaving is dus alleen mogelijk met behulp van een last onder dwangsom.

29 Artikel 26, lid 1, c.

30 Artikel 151d, Gemeentewet.

omzettings- en woningvorming- en splitsingsverboden³¹) in de Huisvestingsverordening bepalen dat een (categoriale) **vrijstelling** van het 'verbod-behoudens-vergunning' wordt verleend. Dit indien de woningeigenaar de in de Huisvestingsverordening opgenomen regels hieromtrent naleeft. Tevens is het nu mogelijk te werken met een (individuele) **onthefing** in plaats van een vergunning.

Hoofdstuk 3 van de modelverordening voorziet thans in bepalingen voor het invoeren van vrijstellingsmogelijkheden en het vervangen (voor bepaalde gebieden, of voor bepaalde vormen van onttrekking) van het vergunningenstelsel door een onttrekkingenstelsel. Zie de artikelen 14, 17a, 18 en 21a van de modelverordening en de modeltoelichting, algemeen, bij de modelverordening.

Onthefing in plaats van vergunning

De **vergunning**figuur is algemeen bekend: 'het is verboden dit of dat te doen zonder vergunning van burgemeester en wethouders of in afwijking daarvan'. De vergunning is bedoeld voor het reguleren van activiteiten die in het algemeen wel toelaatbaar zijn, maar misschien niet op de aangevraagde plek, of voor deze aanvrager, of alleen onder bepaalde voorschriften of met enkele beperkingen. Een aangevraagde vergunning wordt verleend tenzij er redenen zijn om die te weigeren. Bij een vergunningenstelsel horen normaal dan ook in de verordening opgenomen weigeringsgronden. Zie bijvoorbeeld de artikelen 17, 21 en 21f van de modelverordening.

Een **onthefing** betekent ook een toestemming om te doen wat daarzonder niet is toegestaan, maar in een andere context. Bij de activiteiten waarvoor onthefing is vereist, staat voorop dat deze in beginsel niet toelaatbaar zijn. Maar de belangen van een aanvrager kunnen zo groot zijn, en de 'risico's ervan wellicht zo beheersbaar, dat het redelijk is om de gevraagde onthefing te verlenen. Standaard voorbeeld is de invalidenparkeerkaart: op plaatsen waar een parkeerverbod geldt, maakt het belang van de verkeersveiligheid dat verbod in het algemeen nodig. Maar willen gehandicapten die slechts heel kleine afstanden te voet kunnen afleggen, bepaalde winkels of instellingen kunnen bereiken, dan is het redelijk dat zij onthefing krijgen van het algemene parkeerverbod. Bij een onthefingenstelsel staat het (uitzonderlijke) belang van de onthefingvragers voorop – wat natuurlijk niet betekent dat ook elke aanvraag kan worden ingewilligd. Bij een onthefingenstelsel passen in het algemeen geen weigeringsgronden, maar alleen 'toelatingsgronden: 'een onthefing kan alleen worden verleend in de volgende gevallen: ...'. Zie de artikelen 17a, derde lid, 21a, derde lid, en 21h, derde lid, van de modelverordening.

Het zal duidelijk zijn dat voor één en dezelfde situatie nooit tegelijk een vergunningsvereiste en een onthefingsvereiste kan gelden.

Vrijstelling

Een **vrijstelling** van een verbod (van een gebod kan ook, maar dat is bij deze verordening niet aan de orde) is een algemene maatregel, waarbij voor een of meer **categorieën** wordt bepaald dat die niet onder de verbodsbepaling vallen. Daarom wordt in de modelverordening dan ook voorgesteld, te bepalen dat die soms **bij nadere regeling** van burgemeester en wethouders kan worden verleend. Zie de artikelen 14, 18 en 21 van de modelverordening, steeds het derde lid. Zo'n vrijstellingsregeling is een algemeen verbindend voorschrift, dat niet door een individuele aanvrager kan worden aangevraagd en waartegen geen bezwaar en beroep openstaat.

31 Dat wil zeggen splitsing van een gebouw in appartementsrechten.

De vrijstellingsmogelijkheid is bij nota van wijziging in de Wet toeristische verhuur (de wet waarbij de Huisvestingswet 2014 is gewijzigd) opgenomen naar aanleiding van ABRvS 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:261, AB 2020/273. Daar ging het om een bepaling in de Amsterdamse Huisvestingsverordening waarin eerst enkele categorieën woonruimte waren aangewezen waarvoor een 'onttrekkingsvergunning' nodig was, waarna was bepaald dat geen vergunning nodig was als de onttrekking (nader omschreven) beperkte onttrekking voor toeristische verhuur van de woonruimte betrof. Dit laatste was een (in de verordening zelf opgenomen) vrijstelling, die volgens de rechter echter geen steun vond in de wet.

Als het om deze vrijstelling gaat, die beoogt toeristische verhuur beperkt en gereguleerd vrij te laten, is de vrijstellingsfiguur niet meer nodig: de wet voorziet nu immers in uitgewerkte reguleringsmogelijkheden van de toeristische verhuur van woonruimte. Maar er kan soms goede reden zijn om bij veranderde omstandigheden het vergunningsvereiste van artikel 14 (onttrekking), of artikel 18 (splitsing) van de modelverordening niet meer te laten gelden voor een type onttrekking of splitsing, een type woonruimte of een gebied; dat kan dan gebeuren door een vrijstellingsregeling van burgemeester en wethouders; zie het derde lid van genoemde artikelen.

Het ziet er niet naar uit, dat er vaak behoefte zal zijn aan de vrijstellingsmogelijkheden die de wet is gaan bieden. Het nu opgenomen derde lid in de artikelen 14 en 18 van de modelverordening zal waarschijnlijk dan ook zelden nodig zijn.

Zie uitgebreider over deze onderwerpen 100 Ideeën voor de gemeentelijke wetgever (2018), deel I, hoofdstuk 6, par. 3, 'Vergunning, melding, ontheffing en vrijstelling' (blz. 44).

3 Wijziging modelverordening

De modelverordening is aangepast in verband met de op 1 januari 2021 en 1 juli 2021 in werking getreden wijzigingen van de wet.

3.1 Onderwerpen

De wijzigingen betreffen in hoofdzaak drie onderwerpen die hierboven zijn behandeld, die hier worden toegespitst op de inhoud van de modelverordening:

- In hoofdstuk 3, paragraaf 3.1 (onttrekking aan de woonruimte voorraad enz.) en 3.2 (splitsing van woonruimte), wordt het mogelijk om naast of in plaats van een vergunningstelsel een ontheffingstelsel in te voeren.
- In deze paragrafen wordt het ook mogelijk om van sommige verboden algemene vrijstellingen te verlenen.
- Ten slotte (en dit is de hoofdzaak) wordt een nieuw hoofdstuk 3A mogelijk, over toeristische verhuur van woonruimte. Ook in dit hoofdstuk kan gebruik worden gemaakt van de figuren ontheffing en vrijstelling.

3.2 Maatwerk

Voor de modelverordening, en voor de nu voorgestelde onderwerpen misschien wel heel in het bijzonder, geldt dat voor elk onderwerp moet worden nagegaan of de gemeente er wel behoefte aan heeft. Is het voor deze gemeente nodig, het bestaande vergunningstelsel voor woonruimte-onttrekkingen of splitsingen te vervangen door een ontheffingstelsel, of voor nieuwe gevallen een ontheffingstelsel op te nemen? Hebben we behoefte aan een vrijstellingsmogelijkheid? Is regulering van toeristische verhuur van woonruimte echt nodig? Zo ja, in welke gebieden, voor welke typen (vormen) van toeristische verhuur? Die noodzaak zal steeds overtuigend moeten worden aangetoond; zie modeltoelichting, algemeen, bij de modelverordening alsmede paragraaf 2.2 en 2.4.

De modelverordening kent een aantal artikelen waar het aan individuele gemeenten is om een keuze te maken. Het kan gaan om invulbepalingen, varianten, keuzemogelijkheden en bepalingen die als facultatief zijn aangemerkt (deze laatste zijn te herkennen aan de cursieve tekst, zie ook de leeswijzer bovenaan de modelverordening). Uiteraard is het gehele model in zekere zin facultatief. Gemeenten die ervoor kiezen om de bepalingen uit de modelverordening niet of in gewijzigde vorm over te nemen of deze aan te vullen, zullen er zelf scherp op moeten zijn dat deze keuzes zowel in lijn zijn met de toepasselijke wetgeving als met de systematiek van de bepalingen uit de modelverordening die wel overgenomen worden. Artikelen of artikellieden moeten mogelijk vernummerd worden. De modeltoelichting is voorts zo opgesteld dat gemeenten deze kunnen overnemen als ze ook het bijbehorende artikel overnemen. In de modeltoelichting zijn de facultatieve bepalingen dus eveneens als facultatief (cursief) aangemerkt. Daarnaast zijn eventueel de te maken keuzes nader toegelicht in de modeltoelichting.

Verder dient de modelverordening, met de modeltoelichting (algemeen en artikelsgewijs), gelezen te worden in samenhang met de hierbij behorende VNG ledenbrief en deze handreiking.

**Vereniging van
Nederlandse Gemeenten**

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag
+31 70 373 83 93
info@vng.nl

juli 2021

vng.nl