



## Huisvestingsverordening Tilburg 2017

raad 2017\_556

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;
- gezien de Huisvestingswet 2014;
- gezien de Gemeentewet, artikel 149;
- gezien de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;

### Besluit:

1. Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties te verzoeken het gebied Stoete-rijstraat e.o. aan te wijzen op grond van de Wbmgp.
2. De 'Huisvestingsverordening 2017 Tilburg' vast te stellen en de huisvestingsverordening ná aanwijzing van het gebied door de minister op de voorgeschreven wijze bekend te maken.

de navolgende verordening vast te stellen:

### Huisvestingsverordening 2017

#### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. *Aanvrager*: de eigenaar van de woonruimte of het woongebouw, waarvoor een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet wordt aangevraagd;
- b. *Bedrijvige Linten*: linten die zich kenmerken door relatief veel doorgaand verkeer met veel bedrijven en winkels (meer dan 20%) conform de definitie in de Structuurvisie Linten in de oude stad;
- c. *Bereidverklaring*: schriftelijke verklaring van of namens de eigenaar, dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven;
- d. *College*: het college van burgemeester en wethouders;
- e. *Corporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- f. *Gemeente*: gemeente Tilburg (Tilburg, Berkel-Enschot en Udenhout);
- g. *Huishouden*: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en een duurzame gezamenlijke huishouding voeren;
- h. *Inkomen*: het inkomen zoals bedoeld in artikel 8 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;
- i. *Mantelzorg*: Mantelzorg is langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een zorgvrager door een of meer leden uit diens omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.
- j. *Omzetting (=Kamerverhuur)*: het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte waarbij verhuur aan 3 of meer personen plaatsvindt;
- k. *Onttrekking*: het gebruiken van woonruimte voor een ander functie dan wonen;
- l. *Onzelfstandige woonruimte*: woonruimte die geen eigen huisnummer heeft, of waarbij keuken en/of toilet en/of douche worden gedeeld.
- m. *Pand*: De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- n. *Startkwalificatie*: de kwalificatie zoals bedoeld in artikel 1 Leerplichtwet 1969.
- o. *Taxatierapport*: het taxatierapport conform de European Valuation Standards (EVS) opgesteld en gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut.
- p. *Wet*: Huisvestingswet 2014;
- q. *Woningvorming*: verbouwen van een woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten, ook wel bouwkundige splitsing genoemd;
- r. *Woongebouw*: een aaneengesloten groep woonruimten die als eenheid is aangewezen;
- s. *Woonruimte*: besloten woonruimte die, al dan niet te samen met andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- t. *Zelfstandige woonruimte (=woning)*: woonruimte met een eigen huisnummer en beschikkend over een eigen keuken, toilet en douche/bad.



## Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

### Paragraaf 2.1 Vergunning voor onttrekking, omzetting en woningvorming

#### Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden om een woonruimte, 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 aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
  - b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten, waarbij verhuur aan drie of meer personen plaatsvindt;
  - c. te verbouwen tot twee of meer zelfstandige woonruimten.
2. De vergunningplicht heeft betrekking op alle woonruimte binnen de bebouwde kom van de gemeente Tilburg;
3. Het bepaalde in het eerste lid 1 sub a is niet van toepassing op woonruimte, die geheel of gedeeltelijk wordt onttrokken aan de bestemming tot bewoning, indien:
  - a. De onttrekking plaatsvindt voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf, niet zijnde kantoor of praktijkruimte aan huis, dat is toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan;
  - b. De onttrekking plaatsvindt voor het slopen van het pand, waarvoor een sloopmelding is ingediend welke voldoet aan de vereisten van het Bouwbesluit, of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.
  - c. Er een omgevingsvergunning is verleend voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van een woonruimte;
4. Het bepaalde in het eerste lid sub b, is niet van toepassing op woonruimte, die in het bezit is van de Tilburgse corporaties, waarmee de gemeente een convenant heeft gesloten, mits:
  - a. de omzetting is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dan wel afwijking hiervan mogelijk is;
  - b. het huisvesten van bijzondere doelgroepen betreft waarvoor expliciet afspraken zijn gemaakt in de Woonvisie, het Convenant Wonen of waarvoor een wettelijke taakstelling geldt.
  - c. de omzetting van dergelijke panden wordt aangemeld en afgemeld als het pand weer als zelfstandige woonruimte in gebruik is.
5. Het bepaalde in het eerste lid sub c, is niet van toepassing als de eigenaar de woonruimte wil verbouwen tot twee woonruimten in verband met mantelzorg;
6. Het bepaalde in het eerste lid sub c is niet van toepassing op woonruimte in eigendom van de Tilburgse corporaties waarmee een convenant is gesloten, in verband met:
  - a. mantelzorg;
  - b. gewenste differentiatie;
  - c. het huisvesten van bijzondere doelgroepen betreft waarvoor expliciet afspraken zijn gemaakt in de Woonvisie, het Convenant Wonen of waarvoor een wettelijke taakstelling geldt.

Mits de woningvorming is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dan wel afwijking hiervan mogelijk is.

#### Artikel 3 Procedure aanvraag vergunning voor onttrekking, omzetting en woningvorming

1. Een aanvraag als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt door de eigenaar ingediend bij het college, via een daartoe beschikbaar te stellen formulier, waarbij is aangegeven welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen, als de aanvraag betrekking heeft op met elkaar samenhangende gebouwen en een gezamenlijke beoordeling zich hiertegen niet verzet;
3. Bij de aanvraag wordt een gevalideerd taxatierapport dat niet ouder is dan 6 maanden bijgevoegd, dat in elk geval de volgende gegevens bevat:
  - a. De naam en het adres van de aanvrager;
  - b. De straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - c. de plattegronden en dwarsdoorsneden van de bestaande situatie op schaal;
  - d. een beschrijving van het achterstallig onderhoud;
  - e. aanwezigheid en het g.b.o. van een gemeenschappelijke berg- stallingsruimte voor fietsen en afvalcontainers;
  - f. Gegevens over de beoogde situatie:
    - de bestemming;



- bouwtekening/ omgevingsvergunning;
  - g. Toelichting op de aanvraag.
4. Het college kan het overleggen van andere bescheiden verlangen, indien zij dit voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk acht;
  5. Het college neemt een besluit op de aanvraag binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag;
  6. De termijn bedoeld onder lid 5 kan eenmaal worden verlengd met ten hoogste zes weken.
  7. Het college kan na schriftelijk verzoek van de vergunninghouder besluiten de tenaamstelling van een verleende vergunning wijzigen. De wijziging tenaamstelling kan worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

#### **Artikel 4 Voorwaarden en voorschriften**

Het college kan aan de vergunning voorwaarden en voorschriften verbinden, zoals:

- a. De termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
- b. Bij omzetting een minimaal vereiste gebruiksoppervlakte per bewoner en een maximum aantal bewoners dat gebruik mag maken van het kamerverhuurpand;
- c. Ingeval van woningvorming een minimaal gebruiksoppervlakte per te vormen woonruimte;
- d. Het realiseren van een (in pandige) gemeenschappelijke bergruimte voor afvalcontainers en fietsen;
- e. Maatregelen om een geordend woon- en leefmilieu te waarborgen;
- f. Het herstel van achterstallig onderhoud
- g. Bouwtechnische voorzieningen.

#### **Artikel 5 Weigeringsgronden**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
  - a. Naar het oordeel van het college het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, omzetting of woningvorming gediende belang;
  - b. Het onder 1 a. als eerste genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
  - c. De toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen omzetting of woningvorming verzet;
  - d. 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;
  - e. Vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan;
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan eveneens worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

#### **Artikel 6 Intrekken vergunning**

Het college kan een vergunning intrekken indien:

- a. Niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, de aanvrager is overgegaan tot onttrekking, omzetting, of omvorming;
- b. De vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. Niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften.
- d. Het handhaven van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, dan wel tot verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid;
- e. Het pand waarvoor de vergunning is afgegeven een jaar of langer niet in gebruik is als onzelfstandige woonruimte.
- f. De vergunninghouder hier schriftelijk om verzoekt.



## Paragraaf 2.2 Vergunning voor splitsing in appartementsrechten

### Artikel 7 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. 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, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid bevatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is niet van toepassing voor:
  - a. een nieuw op te richten gebouw, waarbij appartementen voldoen aan de vereisten voor nieuwbouw en waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
  - b. een gebouw waarbij na reconstructie appartementen ontstaan, die voldoen aan de vereisten voor nieuwbouw en waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
  - c. aanpassingen van een reeds bestaande splitsingsakte, mits er geen extra splitsing van de eigendomsrechten plaatsvindt;

### Artikel 8 Procedure aanvraag vergunning voor kadastrale splitsing

1. Een aanvraag als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt door de eigenaar ingediend bij het college, via een daartoe beschikbaar te stellen formulier, waarbij is aangegeven welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
  - a. De naam en het adres van de aanvrager;
  - b. Het adres van het gebouw en de kadastrale ligging van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - c. Een splitsingstekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
  - d. Een taxatierapport dat niet ouder is dan 6 maanden en gevalideerd is door het Nederlands Woning Waarde Instituut.
  - e. De motivering van de aanvraag;
3. Het college neemt een besluit op de aanvraag binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag;
4. De termijn bedoeld onder lid 3 kan eenmaal worden verlengd met ten hoogste zes weken.

### Artikel 9 Voorwaarden en voorschriften

Het college kan aan de vergunning voorwaarden en voorschriften verbinden:

- a. De termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
- b. De indeling en het gebruiksoppervlak per eigendomsrecht;
- c. Het realiseren van een (in pandige) gemeenschappelijke bergruimte voor afvalcontainers en fietsen;
- d. Maatregelen om een geordend woon- en leefmilieu te waarborgen;
- e. Het herstel van achterstallig onderhoud;
- f. Bouwtechnische voorzieningen.

### Artikel 10 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:
  - a. Naar het oordeel van het college het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
  - b. De toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet;
  - 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;
  - d. Het onder a gediende belang, dan wel de onder b en c genoemde situatie niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
  - e. Vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan.



2. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan eveneens worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

#### **Artikel 11 Intrekken van de vergunning**

Het college kan een splitsingsvergunning intrekken indien:

- a. Niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot inschrijving in openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. De vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. Niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften.

### **Hoofdstuk 3 Toegang tot de woningmarkt**

#### **Artikel 12 Toepassingsgebied**

Dit hoofdstuk is van toepassing op alle te huur aangeboden zelfstandige en onzelfstandige woonruimten die zijn gelegen in het gebied zoals benoemd in bijlage 1 bij deze verordening.

#### **Artikel 13 Vergunningvereiste huisvestingsvergunning**

1. Het is verboden een in artikel 12 aangewezen woonruimte zonder een huisvestingsvergunning in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning voor deze woonruimte.

#### **Artikel 14 Aanvraag en beslissing huisvestingsvergunning**

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte wordt door het huishouden dat de woonruimte geheel of gedeeltelijk in gebruik wil nemen ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
  - a. De dagtekening;
  - b. Naam, adres, geboortedatum, geboorteplaats en nationaliteit van de aanvrager en de personen van 16 jaar en ouder die met hem de woning willen betrekken;
  - c. De samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken, inclusief personen jonger dan 16 jaar;
  - d. Het adres en huurprijs van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - e. De beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
  - f. Een bereidverklaring van de of namens de eigenaar dat de aanvrager de woonruimte kan huren;
  - g. Een verklaring omtrent de bron en hoogte van het inkomen van het huishouden van de aanvrager;
  - h. Een verklaring omtrent de startkwalificatie van de aanvrager; en
  - i. Een verklaring omtrent de verblijfsstatus van de aanvrager, indien deze niet de Nederlandse nationaliteit heeft.
2. Met betrekking tot de in het eerste lid bedoelde gegevens en bescheiden kan het college nadere regels stellen.
3. Het college beslist op een aanvraag van een huisvestingsvergunning binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
4. Het college kan de in het derde lid bedoelde termijn eenmaal met zes weken verlengen en doen hiervan een mededeling aan de aanvrager.

#### **Artikel 15 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning**

1. Het college verleent de huisvestingsvergunning, enkel indien wordt voldaan aan de volgende criteria:
  - a. De aanvrager bezit de Nederlandse nationaliteit, of wordt op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld, of is vreemdeling en houdt rechtmatig verblijf als bedoeld in art. 8, onder a tot en met e en I, van de Vreemdelingenwet 2000;
  - b. De aanvrager is 18 of ouder of is hoofd van een huishouden met minderjarig(e) kind(eren);



- c. Indien de woonruimte een onzelfstandige woonruimte is waarvoor een vergunning voor kamerbewoning is vereist, is deze vergunning daadwerkelijk verleend;
  - d. De aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 16;
  - e. De aanvragen voldoet aan het bepaalde in artikel 17;
  - f. De aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 18.
2. De aanvragen worden behandeld in volgorde van binnenkomst waarbij de datum van ontvangst bij het college leidend is.
  3. Indien meerdere aanvragen gelijktijdig worden ontvangen en voor honorering in aanmerking komen, komt als eerste in aanmerking voor een huisvestingsvergunning de aanvrager die het langst onafgebroken ingezetene is van de gemeente.
  4. Het college kan aan een aanvrager die niet voldoet aan de criteria zoals bedoeld in het eerste lid, een huisvestingsvergunning verlenen, indien het weigeren van de huisvestingsvergunning tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

#### **Artikel 16 Inkomen**

1. De aanvrager die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van een huisvestingsvergunning onafgebroken ingezetene is van de gemeente, komt slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien hij beschikt over:
  - a. Een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
  - b. Een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
  - c. Een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
  - d. Een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
  - e. Een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeling de Wet op de loonbelasting 1964; of
  - f. Een aanspraak op studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.
2. Indien het inkomen afkomstig is van de in het vorige lid onder a. of b. genoemde bronnen, moet de hoogte van het inkomen tenminste gelijk zijn aan de voor de aanvrager geldende bijstandsnorm, zoals bedoeld in de artikelen 20, 21 en 22 van de Participatiewet

#### **Artikel 17 Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken**

1. Overeenkomstig artikel 9 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek wordt bij het verlenen van de huisvestingsvergunning een voorrangsregeling gehanteerd voor woningzoekenden waarbij het hebben van een inkomen en/of een startkwalificatie als sociaal-economische kenmerken worden gehanteerd.
2. Indien er meer woningzoekenden voldoen aan de sociaal-economische kenmerken, gaat het hebben van inkomen voor op het hebben van een startkwalificatie.

#### **Artikel 18 Onderzoek op basis van politiegegevens**

1. Indien de woonruimte is gelegen in het gebied genoemd in bijlage 1 bij deze verordening, komt de aanvrager slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien op grond van het onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 10a van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, blijkt dat er geen gegronde vermoeden is, dat het huisvesten van de personen van 16 jaar en ouder die zich in de woonruimte willen huisvesten, zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in die straat.
2. Een persoon van 16 jaar en ouder die zich op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wil huisvesten, dient over een huisvestingsvergunning te beschikken. Zulk een huisvestingsvergunning wordt slechts verleend, indien op grond van het in het eerste lid bedoelde onderzoek blijkt, dat er geen gegronde vermoeden is dat zijn huisvesting zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in de straat waarin de woonruimte van de houder van de huisvestingsvergunning is gelegen.
3. Bij een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid kan uitsluitend rekening worden gehouden met de volgende gedragingen uit de politiegegevens:
  - a. Het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid van personen door:
    - i. Geluid of trillingen;
    - ii. Het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen;



- iii. Het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid;
  - iv. Vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in de woning of directe omgeving ervan;
- b. Onrechtmatig gebruik van de woning;
  - c. Gebruik van beledigende of discriminerende taal of uitingen jegens of intimidatie van omwonenden of bezoekers;
  - d. Gewelddadigheden of openlijke geweldpleging tegen, dan wel bedreiging of mishandeling van omwonenden of bezoekers;
  - e. Activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van de woning;
  - f. Openbare dronkenschap in de omgeving van de woning;
  - g. Het plegen van vermogensdelicten met een directe relatie tot de woonomgeving;
  - h. Brandstichting, vernieling en vandalisme in de omgeving van de woning;
  - i. Radicaliserende, extremistische of terroristische gedragingen die strafbaar zijn gesteld op grond van het Wetboek van Strafrecht.
4. Een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid, wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 10b van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Indien de in dat artikel bedoelde woonverklaring van de burgemeester negatief is, wordt de huisvestingsvergunning geweigerd, behoudens de gevallen als bedoeld in artikel 15, lid 2.
  5. Indien aan de in het vorige lid bedoelde woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning. Bij overtreding van deze voorschriften kan een bestuurlijke boete worden opgelegd.

#### **Artikel 19 Intrekken huisvestingsvergunning**

Het college kan een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. De vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen één maand na verlening van de huisvestingsvergunning in gebruik heeft genomen.
- b. De vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon weten dat zij onjuist of onvolledig waren.

#### **Artikel 20 Nadere regels**

Het college kan nadere regels stellen voor het verstrekken van een vergunning als bedoeld in dit hoofdstuk.

#### **Hoofdstuk 4 Slotbepalingen**

##### **Artikel 21 Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

##### **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 de verboden, bedoeld in de artikelen 8, 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 maximaal € 20.250,-.

##### **Artikel 23 Inwerkingtreding**

1. De 'Huisvestingsverordening Tilburg 2017' treedt in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking.
2. Met ingang van die dag vervalt de Huisvestingsverordening Tilburg 2016, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Tilburg bij besluit van 18 juli 2016.

##### **Artikel 24 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald onder de naam Huisvestingsverordening Tilburg 2017.



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juli 2017.

de griffier,  
de voorzitter,

## Toelichting Huisvestingsverordening 2017 Tilburg

Voor de toelichting is deels gebruik gemaakt van de Model-huisvestingsverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en deels betreft het een invulling op basis van de lokale situatie.

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Sinds 1 juli 2013 heeft Tilburg een vergunningplicht voor wijzigingen in de woningvoorraad. Het is niet toegestaan om zonder vergunning van het college zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur), voor andere doeleinden dan wonen te gebruiken en woonruimte te splitsen van één eigendomsrecht in meerdere eigendomsrechten.

De redenen van destijds om een huisvestingsverordening in te voeren zijn ook nu nog actueel. Er is sprake van schaarste in de goedkope woningvoorraad. Verwezen wordt naar het Rigo-rapport uit 2016. De primaire doelgroep groeit de komende jaren en het Rigo heeft berekend dat er een extra behoefte is van ruim 1.600 woningen in het goedkope segment. De bestaande woningvoorraad dient daarom op peil te blijven qua aantal, prijs en kwaliteit en voldoende gedifferentieerd te zijn, om ieder naar wens te kunnen huisvesten.

Naast het belang van het behoud van de woningvoorraad blijft ook de leefbaarheid in wijken en buurten een belangrijk motief voor het hanteren van het vergunningsstelsel voor omzetting, onttrekking, woningvorming en splitsing.

Met behulp van het vergunningstelsel voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad kan Tilburg grip blijven houden op de samenstelling en omvang van de woningvoorraad en op het woon- en leefmilieu in woonbuurten.

De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek biedt gemeenten de mogelijkheid om in gebieden, aan te wijzen door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de toegang tot de woningmarkt te reguleren met als doel het bestrijden van grootstedelijke problematiek in die gebieden. Deze toegang wordt gereguleerd door het al dan niet verlenen van een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van te huur aangeboden zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in die gebieden.

### Toelichting artikelsgewijs

#### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

##### Artikel 1 Begripsbepalingen

De begrippen zijn grotendeels overgenomen uit de nu vigerende huisvestingsverordening. Nieuw zijn onderstaande begrippen.

*Bereidverklaring:* schriftelijke verklaring van of namens de eigenaar, dat hij bereid is de woonruimte aan de aanvrager van de huisvestingsvergunning in gebruik te geven;

*Gemeente:* gemeente Tilburg (Tilburg, Berkel-Enschot en Udenhout);

*Inkomen:* het inkomen zoals bedoeld in artikel 8 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;

*Startkwalificatie:* de kwalificatie zoals bedoeld in artikel 1 Leerplichtwet 1969.

#### Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

##### Paragraaf 2.1 Vergunning voor onttrekking, omzetting en woningvorming

##### Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

De vergunningplicht voor wijzigingen in de woonruimte voorraad op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 heeft in beginsel betrekking op alle woonruimte in Tilburg. In de algemene toelichting is de motivering hiervoor reeds aangegeven.

Een omzettingsvergunning is nodig als een eigenaar een pand aan 3 of meer personen wil gaan verhuren. Een hospita die twee kamers verhuurt hoeft dus geen omzettingsvergunning aan te vragen. Een ouder die een woning koopt voor een studerend kind en daarbij aan drie of meer andere studenten een kamer verhuurt, is wel vergunningplichtig. Hetzelfde geldt voor een eigenaar die een pand verhuurt aan één hoofdhuurder, bijvoorbeeld een studentenvereniging, indien het om drie of meer kamerbewoners gaat. Een onttrekkingsvergunning is nodig als een eigenaar woonruimte wil gebruiken voor andere doeleinden dan wonen. Op grond van de Huisvestingswet 2014 is geen vergunning nodig als de eigenaar/bewoner een deel van de woonruimte gebruikt voor een praktijk of kantoorruimte aan huis. Er zijn nog een aantal uitzonderingen benoemd, die specifiek voor Tilburg gelden ( artikel 2 lid 3).

De wet maakt het mogelijk om ook woningvorming (=bouwkundige splitsing) vergunningplichtig te maken. Een eigenaar die een zelfstandige woonruimte wil omvormen naar twee of meer zelfstandige woonruimten heeft een vergunning nodig. Hiermee kunnen de negatieve effecten van woningvorming in bepaalde wijken worden tegengegaan, zoals druk op de openbare ruimte, bevorderen van inkomens-





diversiteit en de leefbaarheid in de buurt. Voor woningvorming in verband met mantelzorg wordt een uitzondering gemaakt. Het gebruik van een woning voor mantelzorg is op grond van de Wet Ruimtelijke ordening toegestaan en hiervoor is evenmin vergunning nodig. Wel kan in verband met bouwwerkzaamheden een omgevingsvergunning van toepassing zijn. Of er sprake is van mantelzorg, dient de aanvrager aan te tonen via een Wmo beschikking waaruit mantelzorgindicatie blijkt, of een verklaring van een bevoegde instantie, welke de noodzaak tot mantelzorg aangeeft. Ook kan de verplichting worden opgelegd om na beëindiging van de mantelzorg de woning weer in de oorspronkelijke situatie terug te brengen.

De Tilburgse corporaties waarmee de gemeente een convenant heeft gesloten, zijn vrijgesteld van de verplichting om een omzettingsvergunning aan te vragen op grond van artikel 21 van de wet voor het aanvragen van een omzettingsvergunning en vergunning voor woningvorming (splitsing) voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen waarvoor expliciet afspraken zijn gemaakt in de Woonvisie, het Convenant Wonen of waarvoor een taakstelling geldt. Deze doelgroepen huisvesten zij immers in opdracht en samenspraak met de gemeente en het rijk. In overige situaties zijn zij gelijk gesteld aan particuliere eigenaren.

#### **Artikel 3 Procedure voor aanvraag vergunning**

Om het belang dat de aanvrager heeft bij de aanvraag te kunnen wegen tegen het belang van het behoud van de woningvoorraad en de leefbaarheid zijn gegevens nodig over de huidige en de beoogde situatie. Een gevalideerd taxatierapport, voorzien van plattegronden en dwarsdoorsneden biedt een goed overzicht van de aanwezige ruimten en het al dan niet aanwezig zijn aanwezig achterstallig onderhoud.

#### **Artikel 4/Artikel 5 Voorwaarden en voorschriften/ weigeringsgronden**

Aan de vergunning kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden. Het weigeren van een vergunning is alleen aan de orde, als het stellen van voorwaarden en voorschriften onvoldoende waarborgen biedt om het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid onvoldoende te waarborgen. Voor de beoordeling van de aanvragen zijn beleidsregels opgesteld.

#### **Artikel 7**

Met de vergunningplicht voor het splitsen in appartementsrechten kan de gemeenteraad grip houden op de samenstelling en kwaliteit van de voorraad. In Tilburg is in 2013 de vergunningplicht ingevoerd om te voorkomen dat er woningen van onvoldoende kwaliteit op de markt komen of woningen die illegaal bouwkundig zijn gesplitst.

#### **Paragraaf 2.2 Vergunning voor splitsing in appartementsrechten**

##### **Artikel 8 Werkingsgebied**

Het werkingsgebied betreft in beginsel alle bestaande gebouwen die woonruimte bevatten. Er zijn echter uitzonderingen. Voor nieuwbouw waarbij de appartementen voldoen aan de vereisten voor nieuwbouw en waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, is geen vergunning nodig. Hetzelfde geldt voor appartementen die ontstaan na reconstructie/transformatie en voldoen aan de vereisten voor nieuwbouw. Ook is geen vergunning verplicht als een bestaande splitsingsakte wordt gewijzigd, mits er geen ondersplitsing plaatsvindt.

#### **Hoofdstuk 3 Toegang tot de woningmarkt**

##### **Artikel 12 Toepassingsgebied**

Het hoofdstuk Toegang tot de woningmarkt is van toepassing op de door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen gebieden voor toepassing van de artikelen 8 en 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Voor de op dit moment geldende lijst van gebieden zie bijlage 1 bij deze verordening.

##### **Artikel 13 Vergunningvereiste huisvestingsvergunning**

Als een huurder zonder huisvestingsvergunning in een woning is gaan wonen, zijn zowel de huurder als de verhuurder in overtreding. Door middel van bestuursdwang (aanzegging dwangsom, oplegging dwangsom en in laatste instantie ontruiming) kan hieraan een einde worden gemaakt. De verhuurder kan bovendien een bestuurlijke boete krijgen. Het is de verhuurder niet alleen verboden om de woning in gebruik te geven aan een huurder die niet over een huisvestingsvergunning beschikt, de verhuurder is ook verplicht de huurder van tevoren te informeren over de gevolgen, als hij de woning toch zonder vergunning vertrekt.

##### **Artikel 14, eerste lid, onder f Aanvraag en beslissing huisvestingsvergunning**

Als verklaring omtrent de bron en hoogte van het inkomen wordt in de praktijk alleen geaccepteerd:

- Bij inkomen uit dienstbetrekking: de loonspecificatie van de werkgever(s) van de laatste drie maanden voorafgaand aan de aanvraag en de bankafschriften van deze maanden, waaruit blijkt dat dit loon op de bankrekening van de aanvrager is bijgeschreven
- Bij inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf: de inschrijving bij de Kamer van Koophandel en de meest recente winst- en verliesrekening, voorzien van een stempel en handtekening van de boekhouder/accountant
- Bij inkomen uit studiefinanciering: een recent betaaloverzicht van de Dienst Uitvoering Onderwijs, alsmede een studieverklaring van een instelling voor middelbaar beroepsonderwijs, hoger be-



- roepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs in Nederland. Een buitenlandse student dient eveneens een studieverklaring van een instelling als bedoeld in de vorige zin te overleggen.
- Bij inkomen uit bijstand: een IB-60 formulier.

### **Artikel 16 Inkomen**

De definitie van inkomen en de bepaling dat de eis van het hebben van inkomen van toepassing is op mensen die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van de huisvestingsvergunning ingezetene van de gemeente Tilburg is geweest, staan in de Wet bijzonder maatregelen grootstedelijke problematiek. Hierop is geen uitzondering voor doelgroepen mogelijk. Alleen een individuele uitzondering op grond van de hardheidsclausule is mogelijk. Zie artikel 21 van deze verordening.

### **Artikel 17 Voorrang op basis van sociaal-economische kenmerken**

We verlenen toegang op grond van twee sociaal-economische kenmerken, namelijk het hebben van inkomen en een startkwalificatie.

Met inkomen wordt bedoeld het inkomen zoals bedoeld in artikel 8 Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek:

- a. een inkomen op grond van het in dienstbetrekking verrichten van arbeid;
- a. een inkomen uit zelfstandig beroep of bedrijf;
- b. een inkomen op grond van een regeling voor vrijwillig vervroegd uittreden;
- c. een ouderdomspensioen als bedoeld in de Algemene Ouderdomswet;
- d. een ouderdoms- of nabestaandenpensioen als bedoeld in de Wet op de loonbelasting 1964, of
- e. studiefinanciering als bedoeld in de Wet studiefinanciering 2000.

De definitie van startkwalificatie is te vinden in artikel 1 van de Leerplichtwet 1969: een diploma van een opleiding als bedoeld in artikel 7.2.2, eerste lid onder b tot en met e, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een diploma hoger algemeen voortgezet onderwijs of voorbereidend wetenschappelijk onderwijs als bedoeld in artikel 7 onderscheidenlijk 8 van de Wet op het voortgezet onderwijs. Indien er meer woningzoekenden voldoen aan de sociaal-economische kenmerken, gaat het hebben van inkomen vóór op het hebben van een startkwalificatie.

### **Artikel 18 Onderzoek op basis van politiegegevens**

- Bij overlastgevende gedragingen (art. 10a lid 2, onderdeel a WBMGP) gaat het om gedragingen die op zichzelf meestal niet strafrechtelijk worden vervolgd, maar in combinatie met elkaar veel overlast opleveren voor omwonenden. Het gaat hierbij om het veroorzaken van overlast die hinderlijk of schadelijk is voor personen of die een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid door: geluid of trillingen; het plaatsen, werpen of hebben van stoffen of voorwerpen; het verrichten van handelingen waardoor op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm, stof, stank of irriterend materiaal wordt verspreid; vervuiling, verontreiniging of schadelijk of hinderlijk gedierte in de woning of directe omgeving ervan.
- Bij het illegale gebruik van de woning (art. 10a lid 2, onderdeel b WBMGP) kan gedacht worden aan het uitoefenen van een illegaal borddeel, het opslaan en verhandelen van grote hoeveelheden (gestolen) goederen of het illegaal onderverhuren van een woning voor meer personen dan waarvoor de woning geschikt is.
- Bij de gedragingen bedoeld in art. 10a lid 2, onderdeel c WBMGP kan gedacht worden aan het wegpesten van bewoners vanwege hun seksuele oriëntatie of afkomst; ernstige andere pesterijen, het gebruik van beledigende of discriminerende taal of andere uitingen en intimidatie ten opzichte omwonenden en bezoekers.
- Bij de gedragingen bedoeld in art. 10a lid 2, onderdeel d WBMGP, kan gedacht worden aan criminele gedragingen die een uitstraling hebben naar de woonomgeving of een bedreiging vormen voor de leefbaarheid in een complex, straat of gebied. Hieronder worden onder andere verstaan: gewelddadigheden, openlijk geweld, bedreiging en mishandeling van omwonenden en bezoekers.
- Bij de gedragingen bedoeld in art. 10a lid 2, onderdeel e en f, kan gedacht worden aan handel in verdovende middelen of andere activiteiten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet in of in de omgeving van de woning zoals onder meer het verkopen van drugs in en rond de woning; openbaar drank- of drugsgebruik in de omgeving van de woning.
- Bij gedragingen als bedoeld in art. 10a lid 2, onderdeel g en h, kan gedacht worden aan vernielingen, brandstichting en vandalisme; vermogensdelicten die een directe uitstraling hebben op de woonomgeving zoals woninginbraken, tasjesroven op straat of in de buurt van de woning.
- Met radicaliserende, extremistische of terroristische gedragingen (art. 10a lid 2 onderdeel i) wordt bedoeld op gedragingen, of voorbereiding ervan, die strafbaar zijn gesteld op grond van het Wetboek van Strafrecht. Momenteel is de strafbaarstelling van deze gedragingen opgenomen in de artikelen 131, 132, 134a, 137d, 137e, 140a en 205 van het Wetboek van Strafrecht. Het gaat hierbij om de volgende gedragingen:
  - o Het in het openbaar, mondeling of bij geschrift of afbeelding opruien tot enig strafbaar feit of tot gewelddadig optreden tegen het openbaar gezag;



- Het verspreiden, openlijk tentoonstellen of in voorraad hebben van een geschrift of afbeelding waarin tot enig strafbaar feit of tot gewelddadig optreden tegen het openbaar gezag wordt opgeruid;
- Het opzettelijk gelegenheid, middelen of inlichtingen verschaffen tot het plegen van een terroristisch misdrijf of ter voorbereiding of vergemakkelijking van een terroristisch misdrijf, of zich kennis of vaardigheden daartoe verwerven of een ander bijbrengen;
- Het in het openbaar, mondeling of bij geschrift of afbeelding, aanzetten tot haat tegen of discriminatie van mensen of gewelddadig optreden tegen persoon of goed van mensen;
- Het openbaar maken van een uitlating (of verspreiding of in voorraad hebben van een voorwerp waarin zulk een uitlating is vervat) die, naar hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden, voor een groep mensen beledigend is of aanzet tot haat tegen of discriminatie van mensen of gewelddadig optreden tegen persoon of goed van mensen;
- Het deelnemen aan een organisatie die tot oogmerk heeft het plegen van terroristische misdrijven;
- Het werven van personen voor een vreemde krijgsmacht of gewapende strijd.

Bijla-

ge 1 Gebied waarop hoofdstuk 'Toegang tot de woningmarkt' van de huisvestingsverordening van toepassing is

-Stoeterijstraat 1 t/m 73 en 2 t/m 36, Matterhornstraat 2 t/m 22 en Sierteeltstraat 1 t/m 5 en 2 t/m 10) te Tilburg.