



## Huisvestingsverordening Tilburg 2017

### Huisvestingsverordening Tilburg 2017

De raad van de gemeente Tilburg;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

- Huisvestingswet 2014;
- Gemeentewet, artikel 149;
- Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;

### Besluit

1. De Huisvestingsverordening Tilburg 2017 vaststellen onder gelijktijdige intrekking van de Huisvestingsverordening Tilburg 2017, zoals vastgesteld op 3 juli 2017, waarbij de belangrijkste wijzigingen zijn ten opzichte van de vigerende Huisvestingsverordening:
  - %11. Enkele definities / artikelleden zijn om technische redenen toegevoegd, aangepast of vervallen;
  - %12. Woningvorming is niet langer vergunningplichtig;
  - %13. De mogelijkheid tot het verbinden van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning beperkt zich tot de doelstelling een geordend woon- en leefmilieu te waarborgen. Bouwkundige voorwaarden en voorschriften, zoals een minimale gebruiksoppervlakte, een bergingsruimte en bouwtechnische voorzieningen worden niet meer benoemd;
  - %14. Slecht verhuurderschap is toegevoegd als intrekkinggrond voor omzettingsvergunningen;
  - %15. De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: BIBOB) is, naast weigeringsgrond, toegevoegd als intrekkinggrond voor verleende vergunningen.
2. Kennisnemen van de bij deze huisvestingsverordening behorende beleidsregels. Deze beleidsregels treden in werking na vaststelling van de voorgestelde huisvestingsverordening door de Raad. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de eerdere beleidsregels zijn:
  - Het vervallen van de bouwkundige beleidsregel over de aanwezigheid van een in- of uitpan-dige bergruimte van minimaal 1,5 m2 met een minimum van 5 m2 voor fietsen en containers;
  - Het toevoegen van beleidsregels over goed verhuurderschap;
  - Het aanpassen van beleidsregels over de bestuurlijke boete aan de Huisvestingswet 2014.

## Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

### Artikel 1. Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. *Aanvrager*: de eigenaar van de woonruimte of het gebouw, 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. *Logies*: de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (kortdurende) bewoning aan personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren en voor welke bewoning inschrijving in de BRP niet noodzakelijk is;
- j. *Mantelzorg*: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wmo 2015;
- k. *Omzetting (= kamerverhuur)*: het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten, zoals bedoeld in artikel 21 sub c van de Huisvestingswet 2014;
- l. *Onttrekking*: het gebruiken van woonruimte voor een ander functie dan wonen, zoals bedoeld in artikel 21 sub a van de Huisvestingswet 2014;



- m. *Onzelfstandige woonruimte*: woonruimte(n) waarbij men een of meer van de wezenlijke voorzieningen, zijnde keuken, badruimte en/of toilet, gezamenlijk moet gebruiken en waarvan de deur van het privévertrek uitkomt op een gezamenlijke (verkeers)ruimte;
- n. *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;
- o. *Splitsing (= kadastrale splitsing)*: splitsing in appartementsrechten, zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014;
- p. *Startkwalificatie*: de kwalificatie zoals bedoeld in artikel 1 Leerplichtwet 1969;
- q. *Wet*: Huisvestingswet 2014;
- r. *Woongebouw*: een aaneengesloten groep woonruimten die als eenheid is aangewezen;
- s. *Woonruimte*: ruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet;
- t. *Zelfstandige woonruimte*: een woonruimte welke een eigen toegang heeft, al dan niet achter een gezamenlijke voordeur, en waarbij de keuken, badruimte en toilet niet gedeeld hoeven worden met andere bewoners van het pand.

## Hoofdstuk 2. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

### Paragraaf 2.1 Vergunning voor onttrekking en omzetting

#### 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 ruimte om te zetten tot onzelfstandige woonruimten, waarbij bewoning door 3 of meer personen plaatsvindt.
- 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, dan wel afwijking hiervan mogelijk is;
  - 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.

#### Artikel 3. Procedure aanvraag vergunning voor onttrekking en omzetting

- 1. Een aanvraag als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt door de eigenaar ingediend bij het college, via een daartoe beschikbaar gesteld formulier (via [www.tilburg.nl](http://www.tilburg.nl) zoekfunctie vergunningaanvraag), 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 worden de volgende gegevens verstrekt:
  - a. de naam, het adres en het telefoonnummer en/of emailadres van de aanvrager;
  - b. het adres van het gebouw en de kadastrale ligging van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - c. de plattegronden van de bestaande en nieuwe situatie op schaal en de maatvoering;
- 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. 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 of de omzetting 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 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, tenzij hiervoor een omgevingsvergunning is afgegeven waarin is besloten tot een afwijking op 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 5. Voorwaarden en voorschriften**

Het college kan aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voorwaarden en voorschriften verbinden om een geordend woon- en leefmilieu te waarborgen.

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

1. Het college kan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet intrekken indien:
  - a. Niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, de aanvrager conform vergunning is overgegaan tot onttrekking of omzetting;
  - 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. In het pand waarvoor een omzettingsvergunning is afgegeven sprake is van slecht verhuurderschap. Daarvan is in elk geval sprake indien binnen een periode van 2 jaar 3 maal een sanctiebesluit, dat wil zeggen een last onder dwangsom, last onder bestuursdwang of bestuurlijke boete, aan de eigenaar/verhuurder is opgelegd wegens de overtreding van Huisvestingswet, Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Gemeentewet, APV en/of Wet basisregistraties personen;
  - f. Het pand waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven, ofwel waar vanuit overgangsrecht kamerverhuur is toegestaan, een jaar of langer niet in gebruik is als onzelfstandige woonruimte;
  - g. De vergunninghouder hier schriftelijk om verzoekt;
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan eveneens worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

#### **Paragraaf 2.2. Vergunning voor kadastrale splitsing van woonruimte in appartementsrechten**

##### **Artikel 7. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

1. Gebouwen met 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, waarin appartementen zijn gerealiseerd waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
  - b. een gebouw waarbij na reconstructie appartementen ontstaan, 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 van woonruimte in appartementsrechten**

1. Een aanvraag als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt door de eigenaar van de woonruimte 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. De omgevingsvergunning, indien deze noodzakelijk is om de bouwkundige splitsing mogelijk te maken;
    - d. Een splitsingstekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
  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. 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 kadastrale 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 kadastrale 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, tenzij hiervoor een omgevingsvergunning is afgegeven waarin is besloten tot een afwijking op 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 10. Voorwaarden en voorschriften**

Het college kan aan de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet voorwaarden en voorschriften verbinden om een geordend woon- en leefmilieu te waarborgen.

#### **Artikel 11. Intrekken van de vergunning tot kadastrale splitsing van woonruimte in appartementsrechten**

Het college kan een vergunning tot kadastrale splitsing van woonruimte in appartementsrechten 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 l, 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. 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 voorrangregeling 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 3.
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 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 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,- per constatering.

**Artikel 23. Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na die van haar bekendmaking in het Gemeenteblad.
2. Met ingang van die dag vervalt de Huisvestingsverordening Tilburg 2017, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Tilburg bij besluit van 3 juli 2017 met inbegrip van nadien doorgevoerde wijzigingen.

**Artikel 24. Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald onder de naam Huisvestingsverordening Tilburg 2017.

**Artikel 25. Overgangsbepaling**

Aanvragen om verlening van een vergunning welke vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de betrokkene gunstiger is.



## Bijlage 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2017

de griffier,

de voorzitter,

## Toelichting Huisvestingsverordening Tilburg 2017

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 10 februari 2010 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. Sinds 1 juli 2013 is daar aan toegevoegd de vergunningsplicht voor het kadastraal splitsen van een woning met één eigendomsrecht in meerdere eigendomsrechten én voor het onttrekken van woonruimte aan de woningvoorraad.

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 (woningmarktonderzoek Tilburg, Inzicht in woningbehoefte en woonlasten van huurders, 5 augustus 2016). De primaire doelgroep groeit de komende jaren en het Rigo heeft berekend dat de omvang van de betaalbare woningvoorraad toe moet nemen. 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 vergunningstelsel voor omzetting, onttrekking en kadastrale splitsing in appartementsrechten. 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.

### Toelichting artikelsgewijs

#### Artikel 1. Begripsbepalingen

De begrippen zijn grotendeels overgenomen uit de eerdere Huisvestingsverordening 2017. Toelichting wordt gegeven op de aangepaste begrippen:

- *Huishouden*: er is sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding wanneer (twee of meer) personen hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijf geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding dan wel anderzijds en de intentie er is deze gezamenlijke huishouding duurzaam te laten zijn. In geval van een familierelatie stellen we dat er sprake moet zijn van de eerste of tweede lijn.
- *Onzelfstandige woonruimte en zelfstandige woonruimte*: er is aansluiting gezocht bij de definities uit Huisvestingswet en BAG. Relevant is of de bewoners deze woonruimte kunnen gebruiken zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, badruimte, toilet). Bij de onzelfstandige woonruimte(n) moet de deur van een privévertrek uitkomen op een gezamenlijke (verkeers)ruimte. Een tuin wordt hier niet onder verstaan.
- *Logiesverhuur en logiespand*: Het onderscheid tussen kamerverhuur en logies zit in het feit dat de huurder in een kamerverhuurpand daar zijn hoofdverblijf heeft en permanent woont. Als gevolg van de permanente bewoning staan de bewoners meestal ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP) op het adres van het kamerverhuurpand, of behoren zij daar te worden ingeschreven. Maatgevend is dit echter niet. Een logiespand waarin logies plaats vindt betreft de verhuur van kamers aan mensen die elders hun hoofdverblijf hebben en dus niet permanent in de woning wonen. Deze groep staat niet ingeschreven in de BRP.

#### Paragraaf 2.1. Vergunning voor onttrekking en omzetting

##### 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 het pand laat bewonen door drie of meer personen, behalve als alle bewoners samen een duurzaam gezamenlijk huishouden vormen. Indien de eigenaar en/of directe gezinsleden (partner en kinderen) woonachtig zijn in het pand, dan mogen daarnaast maximaal twee personen woonachtig zijn zonder dat een omzettingsvergunning nodig is.

Een ouder die een woning koopt voor een studerend kind en daarbij aan twee personen kamers verhuurt, is niet vergunningplichtig. Een eigenaar die aan twee stellen (vier personen) kamers verhuurt is vergun-





ningplichtig. Ook wanneer een eigenaar een pand verhuurt aan één hoofdhuurder, bijvoorbeeld een studentenvereniging, en vervolgens kamergewijze bewoning plaatsvindt door drie of meer personen is een vergunning nodig.

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 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 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.

### **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 het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid waarborgen. Voor de beoordeling van de aanvragen zijn beleidsregels opgesteld.

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

Een vergunde situatie heeft betrekking op een woonruimte. Indien een woonruimte in eigendom overgedragen wordt, krijgt de nieuwe eigenaar daarmee de mogelijkheid gebruik te maken van de vergunde situatie. Hiermee is er dus een koppeling tussen de afgegeven vergunning en de eigenaar van het pand, ongeacht of na toekenning van de vergunning een eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. De toepassing van de intrekingsgrond als bedoeld in artikel 6 onder g. heeft betrekking op de eigenaar van de woonruimte die gebruik maakt van de vergunde situatie.

Als een kamerverhuursituatie actief wordt beëindigd of meer dan een jaar niet als zodanig gebruikt wordt vervalt daarmee ook de toestemming voor de omzetting. Daarna kan het college de vergunning intrekken.

De vergunning is als het ware verbruikt. Dat betekent dat de eigenaar een nieuwe omzettingsvergunning nodig heeft als hij daarna weer opnieuw kamers wil verhuren. Bijvoorbeeld wanneer een pand is voorzien van een ontrekkingsvergunning voor kamerverhuur, maar inmiddels weer zelfstandig door een huishouden bewoond wordt mag niet zonder nieuwe ontrekkingsvergunning worden gebruikt voor onzelfstandige bewoning door meer dan twee personen zonder duurzaam gezamenlijk huishouden. Hierbij denken we vooral aan leegstand. Bijvoorbeeld van kamers door wisseling van huurders of ten behoeve van verbouw. Het gaat hierbij ook uitdrukkelijk om gedeeltelijke leegstand. Bijvoorbeeld een woning wordt meer dan een jaar door twee personen onzelfstandig bewoond. De eigenaar geeft aan dat hij wel drie kamers wil verhuren, maar dat dat even niet lukt. Er is dan feitelijk geen sprake meer van gebruik waarvoor een ontrekkingsvergunning nodig is. Het college kan dan om die reden intrekken. Het feit dat de woning een jaar lang niet meer in gebruik is voor een vergunningplichtige situatie is voldoende grond voor de intrekking. Het college hoeft dus alleen na te gaan of haar feitelijke constatering klopt. De eigenaar krijgt na dat jaar niet alsnog de kans om het pand weer in gebruik te nemen. Hij zal daarvoor een nieuwe vergunning moeten aanvragen. Indien de toets aan de weigeringsgronden, gestelde voorschriften en voorwaarden negatief uitpakt zal hij de vergunning niet krijgen en mag hij het pand dus nog maximaal aan twee personen onzelfstandig verhuren.

Bovenstaand principe geldt ook voor panden waar geen vergunning op is verleend, maar waar al voor 2010 (start vergunningplicht omzetting) kamerverhuur plaatsvond. Indien het pand een jaar of langer niet in gebruik is als kamerverhuurpand, vervalt het overgangsrecht.

Voorgaande gaat alleen over de Huisvestingsverordening en niet over hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

### **Artikel 7. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

Met de vergunningplicht voor het kadastraal splitsen van woonruimte 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 woningen die illegaal bouwkundig zijn gesplitst op de markt komen.

### **Paragraaf 2.2. Vergunning voor kadastrale splitsing van woonruimte in appartementsrechten**

#### **Artikel 8. werkingsgebied**

Het werkingsgebied betreft in beginsel alle bestaande gebouwen die woonruimte bevatten. Er zijn echter uitzonderingen. Voor nieuwbouw van appartementen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en daarmee voldoen aan nieuwbouweisen uit het vigerende Bouwbesluit is geen vergunning nodig. Hetzelfde geldt voor appartementen die ontstaan na reconstructie/transformatie, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en daarmee voldoen aan het vigerende Bouwbesluit 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 beroepsonderwijs 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 overlastgevend 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 WBMPG) 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;
  - o 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;
  - o 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;
  - o 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;
  - o 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;
  - o Het deelnemen aan een organisatie die tot oogmerk heeft het plegen van terroristische misdrijven;
  - o Het werven van personen voor een vreemde krijgsmacht of gewapende strijd.