

Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2021, eerste wijziging

De gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 maart 2022 met reg.nr. 11835310, gelet op de Huisvestingswet 2014 en de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) besluit op 14 juni 2022 tot het vaststellen van de Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2021, eerste wijziging met inwerkingtreding op 1 juli 2022.

De Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2021 regelt:

Het toewijzen van standplaatsen voor woonwagens ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte op basis van de Huisvestingswet 2014;

Het selectief toewijzen van woningen in een aantal aangewezen gebieden op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek;

Het wijzigen van de samenstelling van de schaarse woonruimtevoorraad op basis van de Huisvestingswet 2014;

De bescherming van de betaalbare koopwoningvoorraad tegen opkopen voor verhuur.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *College*:
het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch;
- b. *Huishouden*:
Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een op duurzaamheid gerichte onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;
- c. *Huisvestingsvergunning*:
vergunning als bedoeld in artikel 8 lid 1 van de Huisvestingswet 2014;
- d. *Huurprijs*:
de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- e. *Huurprijsgrens*:
de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid sub a van de Wet op de huurtoeslag;
- f. *Ingezetene*
degene die in de Basisregistratie personen van één van de gemeenten van de woningmarktregio is opgenomen en feitelijk aldaar hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- g. *Inwoning*:
bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- h. *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, waarbij in ieder geval als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken, toilet, badkamer en douche;
- i. *Overige huurwoning*:
alle huurwoningen die niet in eigendom zijn van een toegelaten instelling;
- j. *Politiegegevens*:
persoonsgegevens als bedoeld in artikel 1, onder a., van de Wet politiegegevens;
- k. *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;
- l. *Toegelaten Instelling*:
toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet: verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten.

- m. **Woonruimte:**
besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en standplaats;
- n. **Woonverklaring:**
verklaring van de burgemeester als bedoeld in artikel 10b, vierde lid, van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, die wordt afgegeven aan het college van burgemeester en wethouders;
- o. **Woningcorporatie:**
Zie: toegelaten instelling;
- p. **Woningmarktregio:**
het gebied dat vanuit het oogpunt van functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd en het grondgebied van de gemeenten Bernheze, Boxtel, 's-Hertogenbosch, Heusden, Maasdriel, Meierijstad, Oss, Sint-Michielsgestel, Uden, Vught en Zaltbommel omvat;
- q. **Woningzoekende:**
de persoon of personen die op het tijdstip van de aanvraag van een huisvestingsvergunning de leeftijd van 18 jaar heeft of hebben bereikt en voornemens is of zijn zich te huisvesten in de woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd. De leeftijdsgrens ligt op 16 jaar en ouder als de woningzoekende zich inschrijft voor een (on)zelfstandige woonruimte specifiek aangewezen voor studenten. De leeftijdsgrens ligt op 16 jaar en ouder voor personen die zich later bijschrijven in een aangewezen gebied waar selectief toegewezen wordt op basis van de aard van het inkomen.
- r. **Zelfstandige woonruimte:**
Woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
- s. **Beschermde woonruimte:**
In artikel 3b.1 aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- t. **Datum van inschrijving:**
Datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
- u. **Verhuurvergunning opkoopbescherming:**
Vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.

Hoofdstuk 2 De huisvestingsvergunning

Artikel 2.1 Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op:

1. standplaatsen met een huurprijs beneden de huurprijsgrens in de gemeente 's-Hertogenbosch;
2. zelfstandige woonruimten en standplaatsen in bezit of beheer van de woningcorporaties welke zijn gelegen in de Sprookjesbuurt (CBS-buurtcode BU07960910), de Muziekinstrumentenbuurt (CBS-buurtcode BU07960911) en de Edelstenenbuurt (CBS-buurtcode BU07960912); en
3. zelfstandige woonruimten en standplaatsen in bezit of beheer van de woningcorporaties welke zijn gelegen in de Hambaken (CBS-buurtcode BU07960909), Hinthamerpoort-Zuid (als onderdeel van CBS-buurtcode BU07960301) en de Gestelse buurt (CBS-buurtcode BU07960205) van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Artikel 2.2 Vergunningsvereiste huisvestingsvergunning

Het is verboden een in artikel 2.1 aangewezen standplaats of woonruimte zonder een huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven voor bewoning.

Artikel 2.3 Aanvraag en beslissing huisvestingsvergunning

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte of standplaats wordt door een woningzoekende die een woonruimte of standplaats in gebruik wil nemen ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:

- a. de datum van de aanvraag;
 - b. de naam, het adres, de geboortedatum en -plaats en nationaliteit van de aanvrager en van de personen van 16 jaar en ouder die met hem de woonruimte/standplaats willen betrekken;
 - c. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken, inclusief personen jonger dan 16 jaar;
 - d. het adres van de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd;
 - e. een verklaring omtrent de verblijfsstatus van de aanvrager, indien deze niet de Nederlandse nationaliteit heeft;
 - f. in het geval dat sprake is van een in artikel 2.1, tweede lid aangewezen woonruimte/standplaats, een document/documenten waaruit blijkt wat de bron en de hoogte is van het inkomen van het huishouden van de aanvrager.
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 om een huisvestingsvergunning binnen acht weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
 4. Het college kan de in het derde lid bedoelde termijn eenmaal met zes weken verlengen en doet hiervan mededeling aan de aanvrager.

Artikel 2.4 Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Het college verleent de huisvestingsvergunning, 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 artikel 8, onder a. tot en met e. en l., van de Vreemdelingenwet 2000;
 - b. de aanvrager is 18 jaar of ouder of is het hoofd van een huishouden met minderjarig(e) kind(eren) (tenzij artikel 2.7, lid 1 van toepassing is);
 - c. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 2.5, als de aanvraag ziet op een standplaats
 - d. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 2.6 (inkomen), als dit artikel van toepassing is;
 - e. de aanvrager voldoet aan het bepaalde in artikel 2.7 (beperking van overlastgevend en crimineel gedrag), als dit artikel van toepassing is;
2. Indien op de aanvraag twee of meer van de in het eerste lid onder c. tot en met e. genoemde omstandigheden van toepassing zijn, vindt beoordeling van de van toepassing zijnde criteria plaats in de in het eerste lid weergegeven volgorde.

Artikel 2.5 Wachtlijst voor vergunningverlening standplaatsen

1. Het college hanteert een wachtlijst van woningzoekenden die voor een standplaats in aanmerking willen komen.
2. De wachtlijst vermeldt de namen van de woningzoekenden in de volgorde van het moment van inschrijving;
3. Woningzoekenden kunnen zich laten inschrijven op de wachtlijst indien zij voldoen aan de criteria zoals vernoemd in artikel 2.4, eerste lid onder a. en b.
4. Een huisvestingsvergunning voor een standplaats wordt slechts verleend indien de aanvrager staat ingeschreven op de wachtlijst.
5. Het college verleent een huisvestingsvergunning aan de eerste geïnteresseerde woningzoekende op de in het eerste lid genoemde wachtlijst.
6. De inschrijving als woningzoekende op de wachtlijst vervalt, zodra een huisvestingsvergunning voor een standplaats aan de woningzoekende is verleend.
7. De verleende vergunning is persoonsgebonden en niet overdraagbaar, tenzij sprake is van medehuurderschap of voortzetting van de huurovereenkomst van de standplaats bij overlijden. In dat geval gelden naar analogie de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van medehuurderschap en voortzetting van de huurovereenkomst (van de standplaats) bij overlijden van de hoofdbewoner.

Artikel 2.6 Selectieve woningtoewijzing op basis van de aard van het inkomen

1. Als sprake is van een in artikel 2.1, tweede lid aangewezen woonruimte/standplaats, komt de aanvrager die minder dan zes jaar voorafgaand aan de aanvraag van de huisvestingsvergunning

- onafgebroken ingezetene is van één van de gemeenten van de woningmarktregio, 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 bedoeld in 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 eerste 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.
 3. Het college kan aan een woningzoekende die niet voldoet aan de eisen genoemd in het eerste lid alsnog een huisvestingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen van woonruimte als bedoeld in dat lid, in gevallen bedoeld in artikel 4.1 van deze huisvestingsverordening.

Artikel 2.7 Selectieve woningtoewijzing ter beperking van overlastgevend en crimineel gedrag

1. Als sprake is van een in artikel 2.1, tweede en derde lid aangewezen woonruimte/standplaats, komt de aanvrager slechts in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, indien op grond van onderzoek op basis van politiegegevens, bedoeld in artikel 10a van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, blijkt dat er geen gegrond 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 het complex, die straat of dat gebied.
2. Een persoon van 16 jaar en ouder die op een later tijdstip bij de houder van een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wil wonen, dient voor de bewoning van de woonruimte zelf eveneens over een huisvestingsvergunning te beschikken. Zulk een huisvestingsvergunning wordt niet verleend, indien op grond van het in het eerste lid bedoeld onderzoek blijkt, dat er een gegrond vermoeden is dat de huisvesting van deze persoon zal leiden tot een toename van overlast of criminaliteit in het complex, de straat of het gebied waarin de woonruimte is gelegen.
3. Bij een onderzoek als bedoeld in het eerste en het tweede lid kan uitsluitend rekening worden gehouden met de in de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek aangewezen gedragingen of feiten, bij vaststelling van deze Huisvestingsverordening zijnde uit politiegegevens of uit andere wettelijk toegestane bronnen gebleken gedragingen van:
 - 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 de directe omgeving ervan;
 - b. onrechtmatig gebruik van een 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 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 4.1 van deze huisvestingsverordening.
5. Indien aan de in het vorige lid bedoelde woonverklaring voorschriften zijn verbonden, worden deze voorschriften opgenomen in de huisvestingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 3.1 Vergunningplicht verandering woonruimtevoorraad

Het is verboden om een zelfstandige woonruimte in de gemeente 's-Hertogenbosch, met een WOZ-waarde beneden de € 260.000,- (WOZ-waarde zoals vastgesteld op 1 januari 2020, op basis van onroerend goed waarde op 1 januari 2019), zonder vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014:

- 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 of onttrokken te houden;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
- d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

Artikel 3.2 Aanvraag en inhoud vergunning

1. Een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.1 van deze verordening wordt door de eigenaar van de woonruimte ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. de datum van de aanvraag;
 - b. de naam en het adres van de eigenaar van de woonruimte;
 - c. het adres van de woonruimte;
 - d. de gegevens over de bestaande situatie van de woonruimte, welke, voor zover van toepassing, omvatten de WOZ-waarde, de huur- of koopprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - e. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huur of koopprijs, het aantal kamers en een bouwtekening van de beoogde situatie.
2. Aan een vergunning als bedoeld in artikel 3.1 van deze verordening kan het college nadere voorwaarden en voorschriften verbonden worden. Deze voorwaarden en voorschriften kunnen betrekking hebben op:
 - a. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - b. het waarborgen van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - c. de verstoring van openbare orde, veiligheid en gezondheid in de omgeving van het betreffende pand;
 - d. het waarborgen van goed verhuurderschap.

Artikel 3.3 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1 kan worden geweigerd:

- a. Indien naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. Indien 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;
- c. Indien het onder a en b genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- d. In het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.4 Vrijstelling toegelaten instellingen

Van de vergunningplicht bedoeld in artikel 3.1. van deze verordening zijn toegelaten instellingen vrijgesteld, op grond van artikel 21, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.

Hoofdstuk 3b Opkoopbescherming

Artikel 3b.1 Aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende een periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen:
 - a. Iedere woonruimte binnen de gemeente 's-Hertogenbosch;
 - b. Waarvan de WOZ-waarde zoals vastgesteld op 1 januari 2020, op basis van onroerend goed waarde op 1 januari 2019, minder bedraagt dan € 260.000;
 - c. En die op de datum van inschrijving:
 1. vrij was van huur en gebruik, tenzij aantoonbaar sprake is van een woonruimte die kortstondig leegstaat maar daarvoor wel steeds in verhuurde staat is geweest; of
 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden; of
 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming.
 - d. Waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt; en
 - e. Die niet in eigendom is van een woningcorporatie of de gemeente.

Artikel 3b.2 Gevallen waarin de verhuurvergunning wordt verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 (bibob-weigering) niet van toepassing is, wordt de verhuurvergunning opkoopbescherming op grond van artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 in elk geval verleend als:
 - a. De woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad is van de eigenaar;
 - b. De eigenaar na de datum van inschrijving, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of
 - c. De woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel- kantoor- of bedrijfsruimte.
2. In de gevallen genoemd in het eerste lid onder a. en b. wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet langer in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 3b.3 Gevallen waarin de verhuurvergunning kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:
 - a. Als de beschermde woonruimte door een door de gemeente of het Rijk gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan eigen cliënten met een zorgindicatie;
 - b. In bijzondere gevallen als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
2. In andere gevallen dan genoemd in artikel 3b.2, kan de vergunning worden geweigerd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning bedoeld in dit artikel voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 3b.4 Aanvraag en inhoud verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Een aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming wordt door de eigenaar van de woonruimte ingediend bij het college en gaat vergezeld van de volgende gegevens:
 - a. de datum van de aanvraag;
 - b. de naam en het adres van de eigenaar(en) van de woonruimte;
 - c. het adres van de woonruimte;en:
 - d. Bij een aanvraag op grond van artikel 3b.2, lid 1, onder a.: informatie waaruit het bloed- of aanverwantschap van de eigenaar en de beoogde gebruiker blijkt, voor zover de gemeente 's-Hertogenbosch niet zelf over deze informatie of gegevens beschikt;
 - e. Bij een aanvraag op grond van artikel 3b.2, lid 1, onder b.: een schriftelijke overeenkomst waaruit blijkt dat de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur in gebruik wordt gegeven;
 - f. Bij een aanvraag op grond van artikel 3b.2, lid 1, onder c.: nadere bescheiden waaruit blijkt dat de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
2. Het college kan aanvullende gegevens vragen als dat voor de beoordeling van de aanvraag nodig is.

Artikel 3b.5 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Naast de intrekking op grond van artikel 44, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 4.1 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze verordening zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 4.2 Uitvoering

Het college kan nadere regels vaststellen voor de uitvoering van deze verordening.

Artikel 4.3 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college op grond van artikel 33, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 aangewezen ambtenaren.

Artikel 4.4 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 3b.1 kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
 - a. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 21.750;
 - b. voor overtreding van artikel 41, 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: € 87.000.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 5.1 Intrekking oude verordening en overgangsrecht

1. De gemeentelijke huisvestingsverordening 2021 van de gemeente 's-Hertogenbosch wordt met ingang van 1 juli 2022 ingetrokken, gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2021, eerste wijziging 's-Hertogenbosch.
2. De wachtlijst als bedoeld in artikel 2.5 van de Huisvestingsverordening 2021 van de gemeente 's-Hertogenbosch blijft onverkort van toepassing. Bestaande inschrijvingen worden beschouwd als te zijn gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur en rangorde.

Artikel 5.2 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2022 en geldt tot 1 november 2025.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch op 14 juni 2022.

De griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

Artikelsgewijze toelichting Huisvestingsverordening 's-Hertogenbosch 2021

Algemeen

Deze huisvestingsverordening heeft enerzijds tot doel om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarse woonruimte te bestrijden door op basis van de Huisvestingswet 2014 regels te stellen aan het verdelen van standplaatsen en het wijzigen van de woningvoorraad. Anderzijds heeft het tot doel om op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (ook wel Wbmgp of Rotterdamwet) woningen en standplaatsen selectief toe te wijzen in een aantal gebieden.

Artikel 2.5 Huisvestingsvergunning voor standplaats woonwagens

De huisvestingsvergunning voor een standplaats is in principe persoonsgebonden en niet overdraagbaar. In geval van medebewoning regelt het Burgerlijk Wetboek de huurbescherming in geval van overlijden van de hoofdbewoner. Essentieel voor medehuuderschap of het kunnen voorzetten van de huurovereenkomst door een medebewoner bij overlijden van de hoofdbewoner, is dat er sprake moet zijn van een gemeenschappelijke huishouding. Bij de beoordeling of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding (in eerste instantie door de verhuurder of bij afwijzing door de rechter) wordt naar verschillende zaken gekeken (zoals de duur de gemeenschappelijke huishouding, maar ook of er sprake was van het verlenen van mantelzorg bijvoorbeeld). Als sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding krijgt de betreffende persoon medehuuderschap of het recht op voortzetting van de huurovereenkomst van de standplaats bij overlijden van de hoofdhuurder. De tenaamstelling van de huisvestingsvergunning voor standplaatsen zal dan conform gewijzigd worden.

Artikel 2.6 en 2.7 Selectieve woningtoewijzing op basis van de Wbmgp

De gemeente 's-Hertogenbosch werkt aan het behoud en versterken van de leefbaarheid en veiligheid van buurten en wijken. Het toepassen van selectieve woningtoewijzing als onderdeel van een breder maatregelenpakket in de wijkaanpak draagt bij aan dat doel. Selectieve woningtoewijzing op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek vormt een inperking van de vrijheid van vestiging en het recht op privacy. Het inzetten van het instrument is dan ook zorgvuldig afgewogen. En de toepassing is bij wet aan een aantal vereisten en waarborgen gebonden. Selectieve woningtoewijzing kan slechts in daartoe op verzoek van de gemeenteraad door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen gebieden.

De gemeenteraad heeft op 22 september 2021 besloten een aanvraag voor een gebiedsaanwijzing bij de Minister in te dienen. Een volledige onderbouwing en beschrijving van de gebieden waar de selectieve woningtoewijzing van toepassing is, is terug te vinden in het betreffende raadsvoorstel.

De inzet van artikel 8 (selectie op basis van de aard van het inkomen) van de Wbmgp heeft tot doel de concentratie van het aantal en aandeel van financieel kwetsbare bewoners te verminderen. Dit om de sociaal-economische structuur van de buurt te versterken en het draagvermogen van de wijk te vergroten. In artikel 2.6 van de huisvestingsverordening zijn de selectiecriteria opgenomen. Voor de volgende buurten wordt selectieve woningtoewijzing op basis van artikel 8 van de Wbmgp toegepast: Sprookjesbuurt (CBS-buurtcode BU07960910), Muziekinstrumentenbuurt (CBS-buurtcode BU07960911) en Edelstenenbuurt (CBS-buurtcode BU07960912).

De inzet van artikel 10 (selectie ter beperking van overlast gevend en crimineel gedrag) van de Wbmgp is er op gericht personen die op grond van hun verleden een risico met zich meebrengen voor het creëren van woonoverlast en het ontplooiën van criminele activiteiten uit de buurt worden geweerd. In combinatie met andere maatregelen draagt dit bij aan het leef- en woonklimaat in de aangewezen kwetsbare buurten.

In artikel 2.7 van de huisvestingsverordening zijn de selectiecriteria opgenomen. Voor de volgende buurten wordt selectieve woningtoewijzing op basis van artikel 10 van de Wbmgp toegepast: Sprookjesbuurt (CBS-buurtcode BU07960910), Muziekinstrumentenbuurt (CBS-buurtcode BU07960911), Edelstenenbuurt (CBS-buurtcode BU07960912), De Hambaken (CBS-buurtcode BU07960909), Hinthamerpoort-Zuid (als onderdeel van CBS-buurtcode BU07960301) en Gestelse Buurt (CBS-buurtcode BU07960205).

Artikel 3.1 - 3.3 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. Daarin is de mogelijkheid opgenomen om met een vergunning vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad te reguleren, te weten:

1. **Onttrekking:** 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. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan gebruik als tweede woning of vakantiehuis. De vergunningsplicht is niet van toepassing als huiseigenaren een deel van hun woonruimte onttrekken voor eigen bewoning of gebruik als eigen kantoor of praktijkruimte aan huis.

2. **Samenvoeging:** het samenvoegen van meerdere woonruimten waardoor één nieuwe woonruimte ontstaat. De vergunningsplicht is niet van toepassing als huiseigenaren hun woonruimte samenvoegen voor eigen bewoning of eigen kantoor- of praktijkruimte aan huis.
3. **Omzetting:** het betreft dan het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte waarbij voorzieningen worden gedeeld (kamers), veelal ten behoeve van kamerverhuur.
4. **Woningvorming:** Hierbij wordt woonruimte verbouwd tot twee of meer woonruimten. Dit wordt ook wel woningsplitsing genoemd.

Bij de vergunningverlening wordt het belang van de aanvrager afgewogen tegen het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Daarbij 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.

De woningen waarvoor een vergunning is vereist zijn de zelfstandige overige huur- en koopwoningen in alle wijken van de gemeente 's-Hertogenbosch met een WOZ-waarde onder de € 260.000,- (zoals vastgesteld op 1-1-2020, op basis van de woningwaarde van 1-1-2019). Indien de betreffende woning pas na 1-1-2019 voor het eerst een WOZ-waarde heeft gekregen, bijvoorbeeld omdat het recente nieuwbouw betreft, wordt de WOZ-waarde genomen die vastgesteld is zo snel mogelijk na 1-1-2020.

Woningen die in het bezit zijn van een toegelaten instelling zijn uitgezonderd van deze vergunningplicht, zie toelichting artikel 3.4.

Voor eigenaren die zelf in hun woning blijven wonen en aan maximaal twee andere personen die niet tot het eigen huishouden behoren één of enkele kamers willen verhuren, is de vergunningplicht niet van toepassing (inwoning i.e. hospitaakamers).

Nadere voorschriften kunnen bijvoorbeeld worden gesteld omtrent de termijn (in sommige gevallen kan een vergunning tijdelijk worden afgegeven) of over te realiseren voorzieningen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om voorzieningen die de effecten op de het woon- en leefmilieu in (de omgeving van) het pand beperken.

Artikel 3.4 Vrijstelling Toegelaten Instellingen

De woningen in bezit van toegelaten instellingen worden uitgezonderd van de vergunningplicht zoals bedoeld in artikel 3.1.

We willen het splitsen en verkameren van corporatiewoningen vanuit volkshuisvestelijk oogpunt stimuleren, omdat dit het belang van de grote groep actief woningzoekenden dient. In 2020 was 87% van de woningzoekenden namelijk een 1- of 2-persoons huishouden, terwijl een groot deel van de woningvoorraad van corporaties ééngezinswoningen betreft. Naast dat de corporaties in hun nieuwbouwprogramma zich richten op deze kleine huishoudens, willen ze ook hun bestaande voorraad daar meer voor inzetten. Ook zal een corporatie gezien haar publieke taak als goede verhuurder omgaan met kwaliteit en leefbaarheid. Het met bijvoorbeeld splitsen of verkameren gediende belang weegt hier dus zwaarder dan het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Hoofdstuk 3b Aanwijzing beschermde woonruimte opkoopbescherming

Op grond van hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014 is het voor gemeenten tijdelijk mogelijk een regeling voor de opkoopbescherming van goedkope en middeldure (hierna: betaalbare) koopwoningen in te voeren. Voorwaarde voor invoering is dat dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van schaarste aan deze woningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

In de onderbouwing bij deze eerste wijziging van de Huisvestingsverordening 2021 is gemotiveerd tot welke WOZ-waardegrens en voor welke gebieden en woningtypen deze regeling in de gemeente 's-Hertogenbosch van toepassing is.

Het verbod betekent dat een nieuw aangekochte koopwoning door de nieuwe eigenaar gedurende vier jaar na de aankoop niet mag worden verhuurd zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

De woningen waarvoor een vergunning opkoopbescherming is vereist zijn alle typen koopwoningen in alle wijken van de gemeente 's-Hertogenbosch met een WOZ-waarde onder de € 260.000,- (zoals vastgesteld op 1-1-2020, op basis van de woningwaarde van 1-1-2019). Indien de betreffende woning pas na 1-1-2019 voor het eerst een WOZ-waarde heeft gekregen, bijvoorbeeld omdat het recente nieuwbouw betreft, wordt de WOZ-waarde genomen die vastgesteld is zo snel mogelijk na 1-1-2020.

Niet overal in de gemeente 's-Hertogenbosch is het aandeel woningen dat door niet-eigenaar-bewoners wordt gekocht even hoog. Evenmin is de omvang van de betaalbare bestaande koopwoningvoorraad in alle gebieden binnen de gemeente even groot. Toch wordt het instrument in de hele gemeente ingevoerd. Schaarste in het aanbod betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens speelt immers gemeentebreed. En hoewel het aandeel opkopen door investeerders van wijk tot wijk verschilt, speelt dit fenomeen in alle wijken.

Doordat voor de gehele gemeente dezelfde transactieprijsgrens wordt gehanteerd, is de regeling alleen van toepassing op dat deel van de woningvoorraad dat voor de doelgroep van betaalbare koopwoningen (starters en middeninkomens) bereikbaar is. Een gemeentebrede toepassing draagt er bovendien aan bij dat een waterbedeffect tussen gebiedsdelen binnen de gemeente voorkomen wordt. Door het instrument op specifieke wijken toe te passen, zou het probleem zich waarschijnlijk slechts verplaatsen.

De opkoopbescherming heeft betrekking op de bestaande betaalbare koopwoningvoorraad. Om onduidelijkheden hierover te voorkomen, zijn nieuwbouwwoningen gedurende de eerste drie maanden na oplevering van het verbod uitgezonderd. Indien dat met oog op een evenwichtige woningvoorraad gewenst is, kunnen wij bij nieuwbouwwoningen in de desbetreffende overeenkomsten wél een zelfbewoningsplicht opnemen. Na drie maanden na oplevering valt ook een nieuw gebouwde woning onder de regeling opkoopbescherming. Hoewel een woning onder zowel de zelfbewoningsplicht als de opkoopbescherming kan vallen is geen sprake van een dubbele regulering. Beide regelingen betreffen immers een ander subject: de zelfbewoningsplicht geldt voor de eerste koper/bewoner terwijl de opkoopbescherming zich richt op degene die de woning vervolgens voor verhuur van die eerste bewoner wil kopen.

Het verbod is niet van toepassing op aankopen door de toegelaten instellingen en door de gemeente, omdat zij alleen woningen zullen kopen met oog op het volkshuisvestelijk belang. Deze woningen blijven dan beschikbaar voor lagere inkomens. Denk bijvoorbeeld aan de situatie waarin een corporatie een woning in een zogenaamd geschonden blok opnieuw in eigendom wil verkrijgen om een herontwikkeling of grootschalige renovatie mogelijk te maken. Ook maken wij een uitzondering voor de gemeente, omdat ook de gemeente alleen een woning zal kopen in het algemeen of volkshuisvestelijk belang. Het gaat naar verwachting om slechts enkele woningen op jaarbasis, waarmee deze uitzondering geen gevolgen heeft voor de effectiviteit van de opkoopbescherming als geheel.

Artikel 3b.2 en 3b.3 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet en kan worden verleend

Op grond van de Huisvestingswet 2014 zijn er voor de opkoopbescherming drie categorieën gevallen waarin de gemeente de vergunning moet verlenen.

Daarnaast bevat deze regeling een uitzondering voor aankopen door een door de gemeente of het Rijk gecontracteerde zorgaanbieder die deze woonruimte verhuurt aan eigen cliënten met een zorgindicatie. Evenals bij woningcorporaties betreft het aankopen die plaatsvinden vanuit het algemeen maatschappelijk belang en gaat het naar verwachting slechts om enkele woningen.

Artikel 3b.3 biedt het college bovendien de mogelijkheid een vergunning te verlenen in bijzondere gevallen als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte zwaarder weegt dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.

Deze situatie kan zich bijvoorbeeld voordoen als een ontwikkelende partij woningen moet aankopen om een concrete gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, maar de realisatie van deze ontwikkeling nog enkele jaren in beslag neemt. Daarnaast kan sprake zijn van bijzondere omstandigheden bij de aan- of verkoop van een complex van woonruimten door een (institutionele) belegger waarbinnen op het moment van overdracht één of meer woonruimten tijdelijk leegstaan (bijvoorbeeld zogenaamde 'frictieleegstand').

Artikel 5.1 Intrekking oude verordening en overgangsrecht

Met het tweede lid wordt de huidige wachtlijst voor standplaatsen gehandhaafd. De volgorde van de wachtlijst en de daarmee opgebouwde 'rechten' blijven bestaan.